



ООО

«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

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

+7 (495) 691-47-34

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участнику
ООО «Специализированный застройщик «АртСтрой»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик «АртСтрой» (далее – Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за период с 30.12.2020г по 31.12.2021г, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «АртСтрой» по состоянию на «31» декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за период с 30.12.2020г. по 31.12.2021г. в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими принятому Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (СМСЭБ) Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) (Кодекс СМСЭБ) и этическим требованиям, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на разделы 5 «Формирование налога на прибыль» и 14 «Непрерывность деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021г., в которых указано, что Общество понесло чистый убыток в сумме 42 776 тыс. руб. за 2021 год и по состоянию на «31» декабря 2021 года обязательства Общества превысили общую сумму его активов на 41 776 тыс. руб. Как отмечается в разделе 14 «Непрерывность деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 г., эти условия, наряду с другими вопросами, изложенными в разделе 14 «Непрерывность деятельности», указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

Прочие сведения

ООО «Специализированный застройщик «АртСтрой» создано в декабре 2020 г., годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2021г. является первой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетностью Общества.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

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

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

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

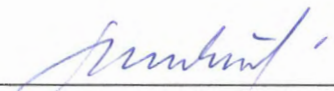
г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные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

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством и лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения,

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


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


Тяпкина Любовь Александровна, ОРНЗ 21706027795
Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение

«28» марта 2022 г.

Сведения об аудируемом лице

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АртСтрой»

Краткое наименование: ООО «Специализированный застройщик «АртСтрой»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 30.12.2020 г. и присвоен основной государственный регистрационный номер 1207700502602

Местонахождение: 109029, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Таганский, проезд Сибирский, д. 2, стр. 2, этаж 3, комн. 12.

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

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

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

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

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

				Коды
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	10	02	2022
Организация ООО «Специализированный застройщик «АртСтрой»	по ОКПО	33188757		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	9709068340		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 109029, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Таганский, Сибирский проезд, дом 2, строение 2, этаж 3, комната 12				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "Аудит.Оценка.Консалтинг"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7714176877		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027739541664		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.1	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	5 100	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.3	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.4	Отложенные налоговые активы	1180	23 302	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе:				
		11901	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	28 402	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.5	Запасы	1210	1 059 745	-	-
	в том числе:				
	Затраты на строительство и проектирование	12108	1 058 754	-	-
	Недвижимость для строительства	12109	991	-	-
3.6	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	3 782	-	-
3.7	Дебиторская задолженность	1230	2 575	-	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	354	-	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	1 120	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	512	-	-

	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	590	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	874	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 066 976	-	-
	БАЛАНС	1600	1 095 378	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.9	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.9	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(42 776)	-	-
	Итого по разделу III	1300	(41 776)	-	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.10	Заемные средства	1410	1 120 609	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	1 052 926	-	-
	Долгосрочные займы	14102	1 266	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	65 053	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	14105	1 365	-	-
3.11	Отложенные налоговые обязательства	1420	12 608	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 133 217	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.12	Кредиторская задолженность	1520	3 937	-	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	3 154	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	783	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 937	-	-
	БАЛАНС	1700	1 095 378	-	-



Руководитель

(подпись)

Буграцевич Дмитрий
Валерьевич

(расшифровка подписи)

11 марта 2022 г.

Отчет о финансовых результатах

за 30.12.2020 - Декабрь 2021 г.

Организация ООО «Специализированный застройщик «АртСтрой»

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		
0710002		
10	02	2022
33188757		
9709068340		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 30.12.2020 - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
4.1	Выручка	2110	5 002	-
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(962)	-
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	4 040	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.2	Управленческие расходы	2220	(3 930)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	110	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.3	Проценты к получению	2320	9	-
4.3	Проценты к уплате	2330	(3 377)	-
	Прочие доходы	2340	-	-
4.3	Прочие расходы	2350	(50 211)	-
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23505	(133)	-
	Прочие внереализационные расходы	23507	(50 078)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(53 470)	-
	Налог на прибыль	2410	10 694	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	10 694	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(42 776)	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 30.12.2020 - 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	(42 776)	-
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

**Буграцевич Дмитрий
Валерьевич**

(расшифровка подписи)

11 марта 2022 г.

Отчет об изменениях капитала

за 30.12.2020 - Декабрь 2021 г.

Организация ООО «Специализированный застройщик «АртСтрой» по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710004		
10	2	2022
33188757		
9709068340		
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	-	-	-	-	-	-
За 2020 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
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	-	-

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	-	-	-	-	-	-
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	1 000	-	-	-	-	1 000
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	-
акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
создание юридического лица	3317	1 000	-	-	-	-	1 000
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(42 776)	(42 776)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	1 000	-	-	-	(42 776)	(41 776)

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	(41 776)	-	-



Руководитель Буграцевич Дмитрий Валерьевич
(подпись) (расшифровка и подписи)

11 марта 2022 г.

ht

Отчет о движении денежных средств
за 30.12.2020 - Декабрь 2021 г.

Организация ООО «Специализированный застройщик «АртСтрой»	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	0710005	10	02	2022
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	ИНН	33188757	9709068340		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКВЭД 2	71.12.2			
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16		
	по ОКЕИ	384			

Наименование показателя	Код	За 30.12.2020 - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	4 078	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	4 069	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	9	-
Платежи - всего	4120	(255 479)	-
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(6 524)	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(81)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(512)	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(388)	-
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Продрядчика/Технического Заказчика	4126	(94 948)	-
прочие платежи	4129	(153 026)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(251 401)	-
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(802 917)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(800 000)	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-

прочие платежи	4229	(2 917)	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(802 917)	-

Наименование показателя	Код	За 30.12.2020 - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 288 398	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 287 398	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	1 000	-
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	(233 206)	-
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(233 206)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 055 192	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	874	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	-	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	874	-
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Буграцевич Дмитрий
Валерьевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

11 марта 2022 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «АртСтрой» за 2021 год

1. Общие сведения.

Правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью.

Полное фирменное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АртСтрой» (далее по тексту – Общество).

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Специализированный застройщик «АртСтрой».

Местонахождение Общества:

Юридический адрес Общества – 109029, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Таганский, Сибирский проезд, дом 2, строение 2, этаж 3, комната 12

Фактический адрес Общества - 109029, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Таганский, Сибирский проезд, дом 2, строение 2, этаж 3, комната

Дата государственной регистрации Общества – 30.12.2020 г.

Регистрационный номер – 1207700502602.

Основными видами деятельности Общества являются:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2);

Свидетельство о постановке на учет в Инспекции Федеральной налоговой службы №9 по г. Москва.

Информация о создании и реорганизации Общества с момента создания до даты окончания отчетного периода – 31.12.2021 г.

- ООО «АртСтрой» создано 30 декабря 2020 г. Свидетельство о постановке на учет в Инспекции Федеральной налоговой службы №9 по г. Москва от 30.12.202. и присвоен ИНН 9709068340, КПП 770901001.
- Руководствуясь решением единственного участника Общества с ограниченной ответственностью от 17 ноября 2021 г. на основании Свидетельства о внесении записи в единый государственный реестр юридических лиц от 20.12.2021 г. Общество с ограниченной ответственностью «АртСтрой» переименовано в Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АртСтрой» с 20.12.2021 года.

Уставный капитал Общества на 31.12.2021 г. составляет 1 000 000 рублей. Уставный капитал общества оплачен полностью. Уставный капитал Общества составляется из номинальной стоимости долей (доли) его участников (участника) и равен 1 000 000 (руб.).

На 31.12.2021 г. структура Уставного капитала Общества, следующая:

№ п/п	Наименование, ИНН, КПП, адрес местонахождения участника	Доля в УК, %
1.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НРК", ИНН 9703017011, КПП 770301001, местонахождение: г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, строение 1	100
	Итого	100%

Общество не имеет филиалов и обособленных подразделений.

Общество не имеет дочерних и зависимых Обществ.

На основании Решения единственного участника Общества от 23.12.2020 г. на должность Генерального директора с 30.12.2020 г. избран Буграцевич Дмитрий Валерьевич. Генеральный директор является Единичным исполнительным органом Общества.

Сведения о главном бухгалтере:

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

С 01.01.2021 г. ведение бухгалтерского и налогового учета Общества осуществляет ПАО «ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг №Д1113869/21 от 18.03.2021 г.

Среднесписочная численность работающих за 2021 г. составляет 1 человек.

Общество осуществляет деятельность застройщика (ОКВЭД 71.12.2) и планирует реализовать инвестиционно-девелоперский проект по строительству Жилого комплекса с пристроенным ДОО на 350 мест, СОШ на 600 мест и 2-мя над 428 и 430 машино-мест по адресу: г. Екатеринбург, ул. Гаршина, вл. 1 – «Утёс».

Общество, являясь застройщиком, планирует осуществить комплексную застройку на земельном участке общей площадью 64 240 кв. м., кадастровый номер 66:41:0502024:2 пс г. Екатеринбург, ул. Гаршина, вл. 1, принадлежащим ему на праве собственности № 66:41:0502024:2-66/199/2021-8 от 14.04.2021.

Общество в качестве Застройщика по строительству Жилого комплекса «Утёс» заключило договор с техническим заказчиком – АО «ТЗ-РЕГИОН», которое на основании Договора на выполнение функций Технического заказчика №ПИК/66-Ект-51 от 05.04.2021 г. по заданию и за счет средств ООО «Специализированный застройщик «АртСтрой» осуществляет действия, необходимые для организации предпроектной подготовки, проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию объектов строительства.

Общество (застройщик) осуществляет подготовку к жилищному строительству жилого комплекса «Утёс» за счет целевых кредитных средств, полученных им в уполномоченном банке по кредитному соглашению, с уплатой установленных данным кредитным соглашением процентов: Кредитный договор №90-071_КЛ-21 от 30.03.2021 г. с АО «БАНК ДОМ.РФ».

В 2021 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из правил, действующих в РФ в области бухгалтерского учета и отчетности.

2. Раскрытие информации об учетной политике

Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета утверждена приказом № 1 от 30 декабря 2020 года, действует с 01 января 2021 года.

Учетная политика разработана в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Налоговым кодексом РФ, Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденному Приказом МФ РФ от 29.07.1998 г. № 34н.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);

- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;

- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции ООО «Специализированный застройщик «АртСтрой».

При раскрытии информации об активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет не менее 5 процентов.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).

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

Основные положения учетной политики:

Основные средства.

Учет основных средств производится Обществом в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденному Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н (далее ПБУ 6/01).

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. В бухгалтерской (финансовой) отчетности основные средства показаны по остаточной стоимости.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ПБУ 6/01 относится к объектам основных средств, если его стоимость превышает 40 000 руб.

Активы, в отношении которых выполняются условия признания актива в качестве основных средств, и стоимостью не более 40 000 руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Ожидаемый срок использования объектов основных средств определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1, ОК 013-2014 (СНС 2008). Общероссийского классификатора основных фондов, введенного в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 N 2018-ст, а также с учетом следующих факторов:

- ожидаемого срока полезного использования объекта;
- ожидаемой производительности, мощности объекта;
- нормативно-правовых и других ограничений этого объекта.

Первоначальная стоимость основных средств погашается путем начисления амортизации. Не подлежат амортизации объекты основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земельные участки; объекты природопользования и др.).

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом.

Доходные вложения в материальные ценности

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления Обществом за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, учитываются в бухгалтерском учете на счете 03 "Доходные вложения в материальные ценности" и отражаются в бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности.

Запасы

Учет запасов Общества ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы». В состав запасов Общества включаются:

А) сырье и материалы;

Б) инструменты, инвентарь;

В) готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;

Г) объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

Фактическая себестоимость запасов А) – В) определяется в порядке, предусмотренном п. 9-16 ФСБУ 5/2019 «Запасы»

Фактическая себестоимость объектов недвижимого имущества при создании для продажи в ходе обычной деятельности (формирование себестоимости объектов ИДП) складывается из прямых затрат по созданию отдельных объектов и косвенных затрат, относящихся к строительству всех объектов по данному ИДП.

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

- Затраты на сопровождение проектирования и строительства;
- Затраты на проектно-изыскательские работы;
- Затраты на оборудование надземной части корпуса;
- затраты на СМР подземной части корпуса;
- затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки);
- затраты на отделку квартир;
- затраты на СМР подземной части корпуса;
- затраты на шпунтовой ограждение, укрепление грунтовое;
- затраты на устройство свайного поля;
- прочие затраты по СМР подземной части;
- затраты на монолит 1 этажа;

- затраты 1 этажа;
- затраты на устройство декоративных балконов;
- затраты на оборудование надземной части корпуса;
- отделка МОП;
- затраты на ИТП;
- затраты на кондиционирование;
- вознаграждение генподрядчиков;
- вознаграждение заказчика;
- затраты на вознаграждение консультанта;
- затраты на инженерные изыскания;
- затраты на стадию П. Основные разделы;
- затраты на стадию РД. Основные разделы;
- вынос осей;
- затраты на экспертизу;
- затраты на СМР по благоустройству;
- затраты на страхование;
- затраты на согласования;
- затраты на авторский надзор;
- затраты на мониторинг;
- затраты на ввод в эксплуатацию;
- затраты на эксплуатацию до заселения;
- Арендные платежи;
- затраты на временные дороги;
- земельный налог;
- **Проценты по целевым кредитам и займам;**
- **Прочие затраты на строительство, предусмотренные ст. 18 Закона № 214-ФЗ.**

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

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

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

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

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

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

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);

- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;
- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

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

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

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

К распределяемым общеплощадочным, микрорайонным, очередным затратам относятся:

- затраты по входу в проект (приобретение актива, затраты на конкурсные мероприятия, агентское вознаграждение, прочие затраты по входу в проект);
- расходы по уплате процентов за пользование заемными средствами, использованными для финансирования строительства объектов ИДП;
- затраты по сопровождению проекта (арендные платежи, затраты на изменение вида использования земельного участка, затраты на вознаграждение девелопера, вознаграждение заказчика, затраты на вознаграждение заказчика по ПИР, затраты на вознаграждение заказчика по СМР, затраты на вознаграждение консультанта);
- затраты на ввод в эксплуатацию, затраты на эксплуатацию до заселения;
- затраты на проектирование, подготовку и сопровождение строительства (затраты на проектно-изыскательские работы, затраты по сопровождению проектирования и строительства, затраты на ТУ и тех. присоединение (теплоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (электроснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (водопровод), затраты на ТУ и тех. присоединение (канализация), затраты на ТУ и тех. присоединение (водосток), затраты на ТУ и тех. присоединение (газоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (прочие сети), затраты на концепцию, затраты на градостроительную документацию, затраты на инженерные изыскания, затраты на стадию П. Основные разделы, затраты на стадию РД. Основные разделы, затраты на экспертизу, затраты на благоустройство, затраты на согласования, затраты на компенсацию и порубочный билет, затраты на авторский надзор, затраты на мониторинг, прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства, затраты на проектирование инженерных сетей, затраты на проектирование по выносу сетей, прочие согласованию инженерных сетей, вознаграждение генподрядчика);
- затраты на строительство (затраты на СМР по благоустройству, затраты на СМР и оборудование по подготовке территории, затраты на СМР и оборудование (теплоснабжение), затраты на СМР и оборудование (электроснабжение), затраты на СМР и оборудование (водопровод), затраты на СМР и оборудование (канализация), затраты на СМР и оборудование (водосток), затраты на СМР и оборудование (газоснабжение), затраты на СМР и оборудование (прочие сети), затраты на снос, затраты на вынос сетей, затраты на вырубку, затраты на рекультивацию, затраты на штаб строительства, затраты на ограждение площадки, затраты на временные дороги, затраты на временные коммуникации, затраты на прочие работы по подготовке территории, затраты на покрытия, затраты на озеленение, затраты на вертикальную планировку, затраты на МАФ (малые архитектурные формы), затраты на

наружное освещение, прочие затраты на СМР по благоустройству, прочие затраты на строительство, затраты на охрану, затраты на временные здания и сооружения);

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

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

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

По дате регистрации права собственности на земельный участок его стоимость включается в (счет 36.02 аналитика «Затраты по видам ИДП» объект ИДП – микрорайон, очередь, дом), а также учитывается на забалансовом счете 021 до момента прекращения права собственности на земельный участок.

Земельный налог по участкам, на которых ведется строительство (начата группировка затрат), относится на счет 36.

При отражении стоимости данного вида запасов в отчетности помимо себестоимости незавершенного строительства объектов ИДП в стоимость запасов включается остаток по счету учета НДС, предъявленный поставщиками работ/услуг по созданию ИДП, а также авансы, предварительная оплата, задаток, уплаченные сторонним организациям в связи с созданием данного вида запасов.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

Учет вложений в инвестиционные проекты

Если для финансирования строительства объекта недвижимости Организация привлекает денежные средства граждан, в результате чего у них возникает право собственности на жилые (нежилые) помещения в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию, Организация руководствуется требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, при строительстве объектов ИДП с использованием эскроу счетов осуществляется на забалансовом счете 076.Э «Движение

по счету-эскроу». Аналитический учет ведется по каждому контрагенту, договору, объекту ИДП.

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

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

Учет затрат, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счетах 08 аналитика «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» и (или) 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» с последующим формированием стоимости актива.

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

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

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

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

Расходы будущих периодов

Расходы будущих периодов – это расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам.

К расходам будущих периодов Общества относятся:

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

Расходы будущих периодов списываются на счета учета затрат по мере признания в учете доходов, в связи с которыми они были осуществлены, либо равномерно в течение срока действия соответствующего документа (договора, сертификата).

Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская и кредиторская задолженность определяется исходя из цен, установленных договорами между организацией и ее контрагентами. Просроченная задолженность нереальная к взысканию списывается с баланса по мере возникновения.

Учет доходов и расходов.

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

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

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

• сумма выручки может быть определена;

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

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

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

Доходы Общества признаются в бухгалтерском и налоговом учете по методу начисления.

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

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

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

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

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

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, **доходом признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью строительства объекта инвестирования для Общества (ст.1 Закона 214-ФЗ)**. Расходы, не связанные со строительством объекта ДДУ, относятся на уменьшение вознаграждения застройщика.

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» отражаются следующие расходы:

- административно-управленческие расходы;
- содержание общехозяйственного персонала;
- амортизационные отчисления и расходы на ремонт основных средств управленческого и общехозяйственного назначения;
- арендная плата за помещения общехозяйственного назначения;
- расходы по оплате информационных, аудиторских, консультационных и т. п. услуг;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

К коммерческим расходам относятся затраты, связанные с продажей продукции, товаров, работ и услуг. Группировка таких расходов осуществляется на счете 44 «Расходы на продажу» по субсчетам:

44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность»;

44.03 «Инвестиционные издержки по ОН»;

44.04 «Инвестиционные издержки по ИДП».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости (агентское вознаграждение, рекламные расходы по ИДП и т.д.);
- расходы на оформление права собственности на объекты недвижимости;
- расходы на оформление договоров долевого участия;

- сумма начисленной амортизации офисов продаж, а также расходы на аренду офисов продаж;
- расходы на оборудование и содержание офисов продаж на строительной площадке, а также прочие расходы, связанные с офисами продаж;
- суммы налога на имущество по офисам продаж;
- иные расходы по продаже.

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

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

Оценочное обязательство на оплату отпусков

Учет оценочных обязательств ведется на счете 96 «Резервы предстоящих расходов». При признании оценочного обязательства в зависимости от его характера величина оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности или на прочие расходы либо включается в стоимость актива.

В соответствии с принципом начисления оценочные обязательства на оплату отпусков создаются по мере того, как работник Общества зарабатывает право на отпуск.

Расчет суммы оценочного обязательства на выплату отпусков осуществляется по фактическим данным, т. е. исходя из фактического количества заработанных и неиспользованных дней оплачиваемого отпуска, положенного работнику за отчетный период (месяц).

Оценочное обязательство на оплату отпусков начисляется ежемесячно.

Размер резерва формируется равным сумме компенсации отпуска при увольнении сотрудника в последний день отчетного периода.

Размер оценочного обязательства по сотруднику, подлежащего начислению за отчетный период, рассчитывается в следующем порядке:

Показатель *Сумма резерва за месяц (P)* рассчитывается как разность показателей *Суммы резерва (исчислено) (И)* и *Суммы резерва (накоплено) (Н)*:

$$P = И - Н$$

Суммы резерва (исчислено) (И) – это сумма отпускных, которую следовало бы выплатить, если бы отпуск рассчитывался на все положенные дни отпуска, в том числе и за расчетный месяц.

Показатель *(И)* рассчитывается как произведение среднего заработка (*СЗ*) на количество оставшихся дней отпуска (*Д*):

$$И = Д \times СЗ$$

Сумма резерва получается равной сумме компенсации отпуска при увольнении сотрудника в последний день месяца.

Сумма резерва (накоплено) (Н) рассчитывается по предыдущему месяцу и равна разнице *Суммы резерва (исчислено) прошлого месяца (И_{пм})* и *суммы фактически начисленных отпускных (От)*:

$$Н = И_{пм} - От$$

Показатель *Сумма резерва по страховым взносам за текущий месяц (P_{св})* рассчитывается как разность показателей *Суммы резерва по страховым взносам (исчислено) (P_{сви})* и *Суммы резерва по страховым взносам накоплено (накоплено) (P_{свн})*:

$$P_{св} = P_{сви} - P_{сви}$$

Суммы резерва по страховым взносам (исчислено) ($P_{сви}$) - это сумма страховых взносов в ПФР, ФСС, ФОМС и взносов в ФСС НС и ПЗ с суммы отпускных, которую следовало бы уплатить, если бы отпускные были рассчитаны на все положенные дни отпуска, в том числе и за расчетный месяц.

Страховые взносы рассчитывается с учетом предельной величины базы для начисления страховых взносов.

Показатель ($P_{сви}$) рассчитывается как произведение Суммы резерва (исчислено) (I) на Текущую ставку страховых взносов в ПФР, ФСС, ФОМС, взносов в ФСС НС и ПЗ ($T_{св}$):

$$P_{сви} = I * T_{св}$$

Показатель Текущая ставка страховых взносов ($T_{св}$) определяется как отношение суммы взносов в ПФР, ФСС, ФОМС, ФСС НС и ПЗ сотрудника, начисленных в текущем месяце ($Факт_{св}$), к фактическим начислениям, составляющим ФОТ оценочного обязательства ($Факт_{Фот}$):

$$T_{св} = Факт_{св} / Факт_{Фот}$$

Величина оценочного обязательства по оплате отпусков, подлежащая признанию в учете на отчетную дату, определяется как совокупная сумма оценочных обязательств:

на оплату отпусков (**Сумма резерва за месяц (P)**);

на оплату страховых взносов/взносов (**Сумма резерва страховых взносов (P_{св})**);

За каждый месяц в общем случае работник зарабатывает 2,33 дня (28 дн/12 мес.).

Расчет среднего заработка производится в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 № 922 «Об особенностях порядка исчисления средней заработной платы».

В течение года все выплаты отпускных, в том числе компенсации за неиспользованные отпуска при увольнении работников, производятся за счет суммы сформированного оценочного обязательства.

Учет расчета по налогу на прибыль

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

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

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

Текущий налог на прибыль определяется по данным налоговой декларации.

Существенность показателей бухгалтерской отчетности

Учетной политикой Общества предусмотрено, что ошибки прошлых лет, выявленные в отчетном году, последствия исправления которых приводят к корректировке нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) на начало отчетного года в размере более 5 % отражаются непосредственно на счете по учету нераспределенной прибыли (непокрытого убытка).

В течение 2021г. изменения в учетную политику Общества не вносились.

В учетную политику Общества на 2022 г. будут внесены изменения в связи с введением в действие ряда новых стандартов бухгалтерского учета. Намечено перспективное отражение введения этих стандартов в отчетности.

3. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Раздел I. Внеоборотные активы

3.1 Нематериальные активы и расходы на НИОКР

Объект учета отсутствует.

3.2 Основные средства

Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

<i>Наименование основного средства</i>	<i>На 31.12.2021</i>		
	<i>Первоначальная стоимость</i>	<i>Амортизация</i>	<i>Остаточная стоимость</i>
Насос Wilo-DL-E80/115-2-2,2/R1 (Котельная), 00-CP6516	178	45	133
Экономайзер чугунный БЛ-Л2-236 (Котельная) заводской номер 383, 00-CP6517	82	23	59
Экономайзер чугунный БЛ-Л2-236 (Котельная) заводской номер 390, 00-CP6518	82	23	59
Котел паровой ДЕ 10-14ГМО (Котельная) заводской номер 11334, 00-CP6519	407	112	295
Котел паровой ДЕ 10-14ГМО (Котельная) заводской номер 1318, 00-CP6520	407	112	295
Котел ДКВР-10/13 (Котельная), 00-CP6521	76	21	55
Компрессор № 9847 (Котельная), 00-CP6522	5	1	4
Холодный металлический ангар из профилированного листового проката, 751,9 кв.м, 00-CP6523	75	50	25
Отдельно стоящее здание с пристроем с 586,6 кв.м к/н 66:41:0502024:64 (литер В), 00-CP9613	166	5	161
Сооружение-внутриплощадочные теплосети (литер 2), протяженность 892,5 м к/н 66:41:0502024:73, 00-CP9614	480	32	448
Сооружение-газопровод межцеховой (литера 7), протяженность 260м назн. нежилое,к/н 66:41:0502024:68, 00-CP9615	4 104	538	3 566
Итого	6 062	962	5 100

3.3. Финансовые вложения

Объект учета отсутствует.

3.4. Отложенные налоговые активы

Расшифровка строки 1180 «Отложенные налоговые активы» Бухгалтерского баланса

Отложенные налоговые активы (ОНА)	тыс. руб.	
	На 31.12.2021	
	23 302	
Прочим расходам	13 011	
Убытки прошлых лет	10 291	

Раздел II. Оборотные активы

3.5 Запасы

Расшифровка стр. 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса

Учет затрат на строительство Объектов инвестиционно-девелоперского проекта ведется у Застройщика на счете 36 «Затраты по ИДП».

Затраты на проектирование и строительство Объектов инвестиционно-девелоперского проекта в бухгалтерской отчетности отражаются в составе показателя Запасы по отдельной строке 12108 «Затраты на строительство и проектирование».

Запасы	в тыс. руб.	
	На 31.12.2021	
	1 059 745	
Строка 12108 «Затраты на строительство и проектирование», в том числе	1 058 754	
НДС по затратам на проектирование и строительству (счет 19.36)	13 976	
Затраты Застройщика на проектирование и строительство (счет бухгалтерского счета 36.01)	1 025 996	
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством, в том числе:	18 782	
- АО "ТЗ-РЕГИОН" г. Екатеринбург, Каучуковый завод, ул. Гаршина, вл. 1; Договор №ПИК/66-Ект-51 от 05.04.2021-по финансированию расходов по инвестиционным договорам	18 746	
- Екатеринбургский филиал ПАО "Ростелеком"	36	
Строка 12109 «Недвижимость для строительства»	991	

3.6. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

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

<i>Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям</i>	в тыс. руб.
	<i>На 31.12.2021</i>
	3 782
НДС при приобретении основных средств	3 302
НДС по приобретенным услугам	480

3.7 Дебиторская задолженность

Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса

<i>Дебиторская задолженность</i>	в тыс. руб.
	<i>На 31.12.2021</i>
	2575
<i>Строка 12301 Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, с учетом НДС, в том числе:</i>	354
АО "ЕКАТЕРИНБУРГЭНЕРГОСБЫТ"	134
ППДЦ ИНФОРМСТРОЙСЕРВИС АО	220
<i>Строка 12302 Расчеты с покупателями и заказчиками, с учетом НДС, в том числе:</i>	1 120
АВТОСЕРВИС ПЛЮС ЕКАТЕРИНБУРГ ООО	255
Ветта-Инвест ООО	585
ЕКАТЕРИНБУРГ-2000 ООО	64
Залог успеха ООО	4
Упак-комплект ООО	212
<i>Строка 12303 Расчеты по налогам и сборам, в том числе:</i>	512
Налог на прибыль, расчеты с бюджетом (счет 68.04)	512
<i>Строка 12307 Прочая дебиторская задолженность с учетом НДС</i>	590
Водоканал МУП	146
ЕЭНС АО	444

3.8 Денежные средства и денежные эквиваленты

Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского
баланса

<i>Расчетные счета</i>	в тыс. руб.
	<i>На 31.12.2021</i>
	874
АО "Банк ДОМ.РФ"	857
БАНК ВТБ (ПАО)	17

Раздел III. Капитал

3.9 Уставный капитал

Расшифровка стр. 1310 «Уставный капитал» Бухгалтерского баланса

По состоянию на 31.12.2021 г. уставный капитал Общества составляет 1 000 тыс. руб., оплачен полностью.

<i>№п/п</i>	<i>Показатель</i>	тыс. руб. <i>На 31.12.2021</i>
1.	Уставный капитал	1 000
2.	Резервный капитал	-
3.	Добавочный капитал	-
4.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего, в том числе	(42 776)

<i>№п/п</i>	<i>Показатель</i>	тыс. руб. <i>На 31.12.2021</i>
1	Сумма чистых активов	(41 776)

Раздел IV. Долгосрочные обязательства

3.10. Заемные средства

Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса

<i>Заемные средства</i>	в тыс. руб.
	<i>На 31.12.2021</i>
	1 120 609
Строка 14101 Долгосрочные кредиты, в том числе:	1 052 926
АО "БАНК ДОМ.РФ" Договор № 90-071/КЛ-21 от 30.03.2021 Кредитный договор	1 052 926
Строка 14102 Долгосрочные Займы, в том числе:	1 266
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО Договор № б/н от 19.02.2021 Договор целевого займа	1 266
Строка 14104 Проценты по Долгосрочным кредитам, в том числе:	65 053
АО "БАНК ДОМ.РФ" Договор № 90-071/КЛ-21 от 30.03.2021 Кредитный договор	65 053
Строка 14105 Проценты по Долгосрочным Займам, в том числе:	1 365
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО Договор № б/н от 19.02.2021 Договор целевого займа	1 365

3.11 Отложенные налоговые обязательства.

Расшифровка стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства» Бухгалтерского баланса

	в тыс. руб.
Отложенные налоговые обязательства	На 31.12.2021
	12 608
ОНО по прочим расходам	12 608

Раздел V. Краткосрочные обязательства

3.12 Кредиторская задолженность

Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса

	в тыс. руб.
Кредиторская задолженность	На 31.12.2021
	3 937
Строка 15201 Расчеты с поставщиками и подрядчиками, с учетом НДС	3 154
ЕЭНС АО	120
ЗемАктив ООО	630
ТЗ-РЕГИОН АО	2 284
ПАО ПИК СЗ	120
Строка 15203 Расчеты по налогам и сборам, в том числе:	783
НДС	173
Земельный налог	542
Налог на имущество организаций	68

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

4.1 Выручка от реализации (по видам деятельности) Расшифровка строки 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах

ООО «Специализированный застройщик «АртСтрой» в 2021 году сдавало в краткосрочную аренду объекты недвижимости, принадлежащие ему на праве собственности.

№ п/п	Виды деятельности	За период 30.12.2020- декабрь 2021
		тыс. руб.

1	Сдача в аренду объектов недвижимости	5 002
	Всего по строке 2110	5 002

4.2 Затраты на производство (Расшифровка строки 2120 «Себестоимость продаж», строки 2220 «Управленческие расходы») Отчета о финансовых результатах

<i>Наименование показателей</i>	<i>За период 30.12 2020г.- декабрь 2021г.</i>
Материальные затраты	-
Расходы на оплату труда	65
Отчисления на социальное страхование	15
Амортизация	962
Прочие затраты – всего:	3 850
Итого расходы по обычным видам деятельности	4892

4.3 Расшифровка стр. 2320, 2330, 2340, 2350 Отчета о финансовых результатах

в тыс. руб.

<i>Прочие доходы и расходы</i>	<i>За период 30.12.2020-декабрь 2021</i>
Строка 2320 Проценты к получению, в том числе:	9
Проценты на остаток по расчетному счету	9
Строка 2330 Проценты к уплате, в том числе:	(3 377)
Проценты по кредиту	(3 377)
Строка 2340 Прочие доходы	0
Строка 2350 Прочие расходы, из них:	(50 211)
<i>Строка 23505 расходы на услуги банков</i>	(133)
<i>Строка 23507 прочие внереализационные расходы из них:</i>	(50 078)
Прочие внереализационные расходы	(50 000)
Госпошлины за регистрацию прав	(77)
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	(1)

5. Формирование постоянных и временных разниц, налога на прибыль

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 2021 год следующие показатели:

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование показателя</i>	<i>Сумма, тыс. руб.</i>
1.	Прибыль (убыток) до налогообложения	(53 470)

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование показателя</i>	<i>Сумма, тыс. руб.</i>
2.	Отложенный налог на прибыль	10694
3.	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода (стр. 2400 ОФР)	(42 776)

По итогам 2021 г. Обществом получен убыток в размере 42 776 тыс. руб. Убыток обусловлен отсутствием доходов от деятельности застройщика, т.к. момент возникновения доходов связан с окончанием строительства.

6. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организации по состоянию на 31.12.2021 г.

Информация о связанных сторонах и операциях с ними

<i>Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович</i>	
<i>Связанные стороны</i>	<i>Операции с ними, осуществленные в аудитуемом периоде, а для займов указать также сумму непогашенной задолженности: виды операций (покупка, продажа, заем, переуступка требований, зачет взаимных требований и т.д.); наличие/отсутствие контролируемых сделок, а при иностранном участии и контролируемых задолженностей.</i>
<i>Участники, доля участия, степень контроля</i>	
ООО "НРК", 100%	Операций не было
<i>Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудитуемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников</i>	
ПАО «ПИК СЗ»	Оказание Обществу услуг по бухгалтерскому обслуживанию
<i>Степень существенности аудитуемого лица для учредителей. Здесь и далее одно лицо является существенным по отношению к другому, если числовые данные отчетности первого лица в структуре отчетности второго лица занимают не менее 25 процентов.</i>	
Нет информации	
<i>Сестринские организации, степень существенности сестринской организации</i>	
По участнику ООО «НРК»	
ООО "ЗемАктив"	Приобретение товаров и услуг
ООО "ПИК-ФРАНШИЗА"	Выполнение для Общества подрядных работ. Финансирование ИДП
АО "ТЗ-РЕГИОН"	Оказание Обществу услуг
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	Предоставление Обществу займа

Участие аудируемого лица в других организациях: наименование организации, доля участия, степень контроля, степень значимости организации для аудируемого лица	
Нет	
Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет контроль или оказывает значительное влияние косвенно, посредством одного или нескольких посредников;	
Нет	
Организации, которые находятся под общим контролем с аудируемым лицом в силу того, что они имеют собственников, являющихся близкими родственниками.	
Нет	
Организации, которые находятся под общим контролем с аудируемым лицом в силу того, что они имеют общий ключевой управленческий персонал.	
Нет	
ФИО лиц/название организаций, выполняющих функции:	Начисленное вознаграждение
Единоличного исполнительного органа: Буграцевич Дмитрий Валерьевич	- краткосрочные вознаграждения: оплата труда 62 тыс. руб., социальное страхование 18 тыс. руб. - долгосрочные вознаграждения, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, отсутствуют
Сведения о начислении и выплате дивидендов	Сумма – тыс. руб.
Дивиденды не начислялись и не выплачивались	

7. Сведения об операциях со связанными сторонами за период 30.12.2020-31.12.2021 г.
в тыс. руб.

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2021 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1.	ПАО «ПИК-СЗ» Договор № Д1113869/21 от 18.03.2021 бухгалтерское обслуживание	-	120	-	120	безналичные/ краткосрочная

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2021 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
2.	ООО "ЗемАктив" г. Екатеринбург, Каучуковый завод, ул. Гаршина, вл. 1; Договор №Д1170979/21 от 06.04.2021-с поставщиками прочие	-	630	-	630	безналичные/ краткосрочная
3.	ООО "ПИК- ФРАНШИЗА" г. Екатеринбург, Каучуковый завод, ул. Гаршина, вл. 1; Договор №ФР-АРТ-0028 от 01.12.2021-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	1 250	1 250	-	-	безналичные/ краткосрочная
4.	ООО "ПИК- ФРАНШИЗА" г. Екатеринбург, Каучуковый завод, ул. Гаршина, вл. 1; Договор №ФР-АРТ-0010 от 01.02.2021-по финансированию расходов по инвестиционным дог.	3 500	3 500	-	-	безналичные/ краткосрочная
5.	ООО "ПИК- ФРАНШИЗА" г. Екатеринбург, Каучуковый завод, ул. Гаршина, вл. 1; Договор №ФР-АРТ-0018 от 31.08.2021-по финансированию расходов по инвестиционным дог.	2 700	2 700	-	-	безналичные/ краткосрочная
6.	АО "ТЗ-РЕГИОН" г. Екатеринбург, Каучуковый завод, ул. Гаршина, вл. 1; Договор №ПИК/66-Ект-51 от 05.04.2021-по вознаграждению за услуги	151 966	135 504	18 746	2 285	безналичные/ краткосрочная

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2021 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
7.	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» Договор № б/н от 19.02.2021 Договор целевого займа	75 830	77 096	-	1 266	безналичные/ долгосрочная

8. Условные факты хозяйственной деятельности и условные обязательства

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую отчетность по состоянию на 31.12.2021 г. и дату подготовки отчетности – нет.

Обеспечением выполнения Обществом обязательств Заемщика по Кредитному договору № 90-071/КЛ-21 от 30.03.2021 с АО «Банк ДОМ.РФ» с лимитом выдачи 9 212 261 тыс. руб. сроком действия с 30.03.2021 по 30.06.2028 г. является:

1. Договор №326/071-21 от 10.08.2021 о залоге движимого имущества АО «БАНК ДОМ.РФ», залоговая стоимость – 6 тыс. руб.
2. Ипотека земельного участка и объектов недвижимости, оформленный Договором об ипотеке № 327/071-21 от 10.08.2021 г., залоговая стоимость - 524 552,4 тыс. руб
3. Залог 100% долей Общества, принадлежащих ООО "НРК", оформленный договором о залоге доли в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «АртСтрой» Договор №328_071-21 от 10.08.2021 залога доли.

9. Инвентаризация

Проведена инвентаризация на конец года денежных средств на расчетных счетах организации, товарно-материальных запасов, основных средств, расчетов с покупателями и заказчиками, расчетов с поставщиками и подрядчиками, расчетов с прочими дебиторами и кредиторами, товарно-материальных ценностей, незавершенного строительства Приказ № 6 от 27.12.2021 г. По результатам инвентаризации расхождений между данными бухгалтерского учета и фактическим наличием не установлено.

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

10. Информация о государственной помощи и бюджетных кредитах.

В отчетном году государственная помощь и бюджетные кредиты не предоставлялись.

11. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом.

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

12. Информация по сегментам

Информация по операционным сегментам не выделяется, так как нет видов определенных услуг (товаров), оказание которых подвержено рискам и получению прибылей, отличным от рисков и прибылей по другим услугам (товарам).

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является город Екатеринбург.

13. События после отчетной даты

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

В 2022-2023 гг. в связи с увеличением ставок по заёмным средствам ожидается сокращение плановой рентабельности при реализации инвестиционно-девелоперского проекта. Ожидается также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Логистика существенно не изменится.

Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе 14 «О непрерывности деятельности».

Других событий, способных оказать существенное влияние на экономику Общества, с 01.01.2022 г. до момента подписания бухгалтерской отчетности не было.

14. О непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «АртСтрой» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем. В отчетном году Общество понесло убыток в размере 42 776 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2021 г. текущие обязательства Общества превышают общую сумму его активов на 41 776 тыс. руб., что указывает на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Получение убытка обусловлено признанием в составе прочих расходов убытка (связанному с потерей задатка) по расторгнутому по инициативе Общества договору на приобретение земельного участка. Сумма убытка составила 50 млн. руб.

В 2021 году Общество осуществляло деятельность застройщика жилого комплекса Утес. Продолжительность застройки всего комплекса – 7 лет. Окончание строительства первых объектов и ввод их в эксплуатацию намечен лишь на февраль 2024 года. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований.

Вместе с тем, Обществом проведена оценка финансовых показателей деятельности, и по состоянию на 31.12.2021 г. краткосрочная задолженность Общества (3 937 тыс. руб.) полностью покрывается за счет имеющихся оборотных активов (1 066 976 тыс. руб.).

Влияние пандемии COVID-19 на экономику Общества в стоимостном выражении оценить не предоставляется возможным. Вместе с тем имеется разумная уверенность, что пандемия COVID-19 не оказала существенного влияния.

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

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

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

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2022-2023 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;

- экономике нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

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

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество не планирует прекратить свою деятельность в обозримом будущем.

15. Информация о рисках.

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей,

работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

Генеральный директор

« 11 » марта 2022 г.



Буграцевич Д.В.



Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 43 лист 2
Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»


Агаркова Ю.А.