

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



НЕЗАВИСИМЫЙ ЭКСПЕРТ
аудиторская компания

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

**Аудируемое лицо:
Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «М2 Девелопмент»**

**Проверяемый период:
01.01.2021 г. - 31.12.2021 г.**

Краснодар 2022 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



НЕЗАВИСИМЫЙ ЭКСПЕРТ
аудиторская компания

Участнику Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «М2 Девелопмент»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «М2 Девелопмент» (ОГРН 1182375071185, 350000, Краснодарский край, г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Красная, дом № 109, помещение 17), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «М2 Девелопмент» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с действующими в Российской Федерации Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства аудируемого лица и лица, ответственного 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 (финансовой) 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.

Лицо, ответственное за корпоративное управление, несет 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 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 (финансовой) 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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что 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 лицом, ответственным за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания


О.С. Мкртычян
ОРНЗ 22006099506

Генеральный директор

ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»



А.В. Ермоленко
ОРНЗ 21606073121

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская компания «Независимый эксперт»,

ОГРН 1097746835559, 350063, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Мира, д. 58, литер Н, этаж 2, комната 17

член СРО аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 12006105546 от 17.03.2020 г.

28.03.2022 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2021 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "М2 ДЕВЕЛОПМЕНТ"	форма по ОКУД	Коды 0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО	32587366		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	2312274547		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	41.20		
Местонахождение (адрес)	350000, Краснодарский край, Краснодар г., Красная ул., д. № 109, пом. 17	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ	по ОКЕИ	384		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ "НЕЗАВИСИМЫЙ ЭКСПЕРТ"	ИНН	7728720663		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1097746835559		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора					

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	-	-	-
	Основные средства	1150	535 036	177 811	23 910
	в том числе:				
	Земельный участок, г.Горячий Ключ, ул.Ярославского, 111	1151	8 749	8 749	-
	Земельный участок, г.Горячий Ключ, ул.Ярославского, 111А	1152	5 081	5 081	-
	Земельный участок, г.Горячий Ключ, ул.Ярославского, 111Б	1153	10 080	10 080	-
	Земельный участок г.Горячий Ключ, ул.Луговая	1154	8 090	8 067	-
	ЖК на ул.Ярославского, 111 г.Горячий Ключ, литер 1	1155	359 439	117 544	-
	ЖК на ул.Ярославского, 111А г.Горячий Ключ, литер 2	1156	93 701	24 654	-
	ЖК на ул.Ярославского, 111Б г.Горячий Ключ, литер 3,4	1157	3 856	3 636	-
	Многоквартирный жилой дом в г.Горячий Ключ по ул.Ярославского	1158	1 251	-	-
	Давальческие материалы предназначенные для строительства	1159	44 789	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, прилагаемая к аудиторскому заключению ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт» от 28 МАР 2022

	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	9 902
	Итого по разделу I	1100	535 036	177 811	33 812
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	29 716	20 074	-
	в том числе:				
	Расходы связанные с управленческой деятельностью застройщика	1211	29 716	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	28 012	4 853	-
	в том числе:				
	ЖК на ул. Ярославского, 111 г. Горячий Ключ, литер 1	1221	22 500	-	-
	ЖК на ул. Ярославского, 111А г. Горячий Ключ, литер 2	1221	5 482	-	-
	Многоквартирный жилой дом в г. Горячий Ключ по ул. Ярославского	1222	30	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	41 424	38 204	108
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	41 241	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	1232	15	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	302 186	310 486	17
	Прочие оборотные активы	1260	-	622	-
	Итого по разделу II	1200	401 337	374 239	125
	БАЛАНС	1600	936 374	552 050	33 937

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
прилагаемая к аудиторскому заключению
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
от 28 МАР 2022

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(146)	(145)	(141)
	Итого по разделу III	1300	(136)	(135)	(131)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	919 912	405 946	230
	Отложенные налоговые обязательства	1420	4	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	919 916	405 946	230
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	15 207	145 142	3 412
	Кредиторская задолженность	1520	1 387	935	30 426
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	1 162	558	30 124
	Расчеты по налогам и сборам	1521	225	369	302
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	163	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	16 594	146 240	33 838
	БАЛАНС	1700	936 374	552 050	33 937

Руководитель



(подпись)



28 марта 2022 г.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
прилагаемая к аудиторскому заключению
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
от 28 МАР 2022

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "М2 ДЕВЕЛОПМЕНТ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

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		
0710002		
31	12	2021
32587366		
2312274547		
41.20		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	75	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	75	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	75	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	530	-
	Прочие расходы	2350	(602)	(4)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3	(4)
	Налог на прибыль	2410	(4)	(1)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(4)	-
	Прочее	2460	-	1
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1)	(4)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
прилагаемая к аудиторскому заключению
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
от 28 МАР 2022

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1)	(4)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(Handwritten signature)
(подпись)

**Саркисов Левон
Владимирович**

(расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
прилагаемая к аудиторскому заключению
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
от 28 МАР 2022

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
прилагаемая к аудиторскому заключению
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
от 28 МАР 2022

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды		
0710004		
31	12	2021
32587366		
2312274547		
41.20		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "M2 ДЕВЕЛОПМЕНТ"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

по

Вид экономической

деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКФС / ОКФС

Общество с ограниченной

по ОКЕИ

ответственностью / Частная собственность

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	10	-	-	-	(141)	(131)
За 2020 г.	3210	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(4)	(4)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(4)	(4)
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	10	-	-	-	(145)	(135)
Увеличение капитала - всего: За 2021 г.	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1)	(1)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1)	(1)
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	10	-	-	-	(146)	(136)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
прилагаемая к аудиторскому заключению
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
от 28 МАР 2022

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
		На 31 декабря 2019 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
до корректировок	3400	(131)	(4)	(135)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	(131)	(4)	(135)
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	(141)	(4)	(145)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	(141)	(4)	(145)
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
 прилагаемая к аудиторскому заключению
 ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
 от 28 МАР 2022

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	(137)	(135)	(131)



**Саркисов Левон
Владимирович**
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

28 марта 2022 г.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
прилагаемая к аудиторскому заключению
ООО Аудиторская компания «Независимый Эксперт»
от **28 МАР 2022**

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "М2 ДЕВЕЛОПМЕНТ"**
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
 Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2021
32587366		
2312274547		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	38	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	38	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(378 944)	(235 293)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(353 073)	(228 834)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 138)	(905)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(97)
налога на прибыль организаций	4124	(12)	-
земельный налог, платежи по экологии	4125	(555)	(604)
прочие платежи	4129	(23 166)	(4 853)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(378 906)	(235 293)
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	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
 прилагаемая к аудиторскому заключению
 ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
 от 28 МАР 2022

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	370 606	557 177
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	370 606	557 177
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
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	-	(11 415)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(11 415)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	370 606	545 762
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(8 300)	310 469
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	310 486	17
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	302 186	310 486
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Саркисов Левон
Владимирович

(расшифровка подписи)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
прилагаемая к аудиторскому заключению
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
от 28 МАР 2022

28 марта 2022 г.

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

ООО "Специализированная застройщик "М2 Девелопмент" за 2021 год.

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
прилагаемая к аудиторскому заключению
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
от **28 МАР 2022**

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период
НИОКР - всего	5140	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
 прилагаемая к аудиторскому заключению
 ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
 от 28 МАР 2022

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

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



Руководитель  (подпись)
 Саркисов Левон
 Владимирович
 (расшифровка подписи)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
 прилагаемая к аудиторскому заключению
 ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
 от 28 МАР 2022

28 марта 2022 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5201	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
 прилагаемая к аудиторскому заключению
 ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
 ОТ 28 МАР 2022

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	177 811	357 226	-	-	535 037
	5250	за 2020г.	23 910	146 357	-	-	177 811
в том числе:							
	ЗУ 23:41:1012001:917 (6648 кв.м) г. Горячий Ключ, ул. Ярославского, 111А	за 2021г.	5 211	83	-	-	5 294
	5251	за 2020г.	5 081	130	-	-	5 211
ЗУ 23:41:1012001:918 (11469 кв.м) г. Горячий Ключ, ул. Ярославского, 111	5242	за 2021г.	8 973	142	-	-	9 116
	5252	за 2020г.	8 749	224	-	-	8 973
ЗУ 23:41:1012001:919 (12775 кв.м) г. Горячий Ключ, ул. Ярославского, 111Б	5243	за 2021г.	10 330	157	-	-	10 487
	5253	за 2020г.	10 090	250	-	-	10 330
ЗУ 23:41:1012001:967 (4074 кв.м) г. Горячий Ключ, ул. Луговая	5244	за 2021г.	8 067	23	-	-	8 090
	5254	за 2020г.	-	8 067	-	-	8 067
г.Горячий Ключ, ул.Ярославского 111 литер 1	5245	за 2021г.	-	6 997	-	-	6 997
	5255	за 2020г.	-	-	-	-	-
ул.Луговая (Парковки)	5246	за 2021г.	-	15	-	-	15
	5256	за 2020г.	-	-	-	-	-
ЖК на ул. Ярославского, 111 г.Горячий Ключ Э1 Литер 1	5247	за 2021г.	117 319	234 756	-	-	352 075
	5257	за 2020г.	5 881	111 438	-	-	117 319
ЖК на ул. Ярославского, 111 г.Горячий Ключ Э2 Литер 2	5248	за 2021г.	24 383	68 965	-	-	93 347
	5258	за 2020г.	634	23 749	-	-	24 383
ЖК на ул. Ярославского, 111 г.Горячий Ключ Э3 Литер 3	5249	за 2021г.	1 784	47	-	-	1 831
	5259	за 2020г.	534	1 250	-	-	1 784
ЖК на ул. Ярославского, 111 г.Горячий Ключ Э2 Автостоянка		за 2021г.	141	-	-	-	141
		за 2020г.	141	-	-	-	141
ЖК на ул. Ярославского, 111 г.Горячий Ключ Э3 Литер 4		за 2021г.	1 492	-	-	-	1 492
		за 2020г.	242	1 250	-	-	1 492
ЖК на ул. Ярославского, 111 г.Горячий Ключ Э3 Автостоянка		за 2021г.	111	-	-	-	111
		за 2020г.	111	-	-	-	111
Жилой дом на ул.Ярославского		за 2021г.	-	951	-	-	951
		за 2020г.	-	-	-	-	-
ЖК на ул. Ярославского, 111 г.Горячий Ключ		за 2021г.	-	300	-	-	300
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Станция насосная Е. SYBOX DAB 60147200		за 2021г.	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Давальческие материалы		за 2021г.	-	44 789	-	-	44 789
		за 2020г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
-------------------------	-----	-----------	-----------

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
прилагаемая к аудиторскому заключению
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
от 28 МАР 2022

Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5261	-	-
в том числе:			
	5270	-	-
	5271	-	-

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
прилагаемая к аудиторскому заключению
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
от **28 МАР 2022**

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	277	277	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель _____ Саркисов Левон
Владимирович
(расшифровка подписи)

28 марта 2022

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
предлагаемая к аудиторскому заключению
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
от 28 МАР 2022

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная	первоначальная стоимость	накопленная коррективная			
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:									
Краткосрочные - всего	5302 5312 5305 5315	за 2021г. за 2020г. за 2021г. за 2020г.	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -
в том числе:									
Финансовых вложений - итого	5306 5316 5300 5310	за 2021г. за 2020г. за 2021г. за 2020г.	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
прилагаемая к аудиторскому заключению
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
от 28 МАР 2022

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Саркисов Левон
Владимирович
 (расшифровка подписи)

Руководитель
 (подпись)

28 марта 2022 г.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
 прилагаемая к аудиторскому заключению
 ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
 от **28 МАР 2022**

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года			выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400 5420	за 2021г. за 2020г.	20 074 -	- -	20 074 -	138 716 35 037	(129 074) (14 963)	X X	29 716 20 074	- -	29 716 20 074	
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401 5421	за 2021г. за 2020г.	8 670 -	- -	8 670 -	119 653 23 634	(128 324) (14 963)	- 23 346	- 8 670	- -	- 8 670	
Готовая продукция	5402	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404 5424	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Затраты в незавершенном производстве	5405 5425	за 2021г. за 2020г.	11 403 -	- -	11 403 -	19 063 11 403	(750) -	- -	29 716 11 403	- -	29 716 11 403	
Прочие запасы и затраты	5406 5426	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
	5507	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5527	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
 прилагаемая к аудиторскому заключению
 ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
 ОТ **28 МАР 2022**

4.2. Запасы в залоге

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



**Саркисов Левон
Владимирович**
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

бухгалтерская (финансовая) отчетность,
прилагаемая к аудиторскому заключению
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
от **28 МАР 2022**

28 марта 2022 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода							
			На начало года					выбыло					перевод из дебиторской задолженности	перевод из кредиторской задолженности	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, по операции)	в результате причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской задолженности									
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501 5521	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -		
в том числе:																				
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502 5522	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Авансы выданные	5503 5523	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Прочая	5504 5524	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
	5505 5525	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510 5530	за 2021г. за 2020г.	38 204 108	- -	28 534 38 204	- -	(25 318) (107)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	41 424 38 204	- -	
в том числе:																				
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511 5531	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	45 -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	45 -	- -	- -
Авансы выданные	5512 5532	за 2021г. за 2020г.	38 199 107	- -	28 355 38 199	- -	(25 313) (107)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	41 241 38 199	- -	
Прочая	5513 5533	за 2021г. за 2020г.	5 1	- -	134 5	- -	(5) -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	4 5	- -	
	5514 5534	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Итого	5500 5520	за 2021г. за 2020г.	38 204 108	- -	28 534 38 204	- -	(25 318) (107)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	X X	- -	- -	41 424 38 204	- -	

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
прилагаемая к аудиторскому заключению
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
от **28 МАР 2022**

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2021г. за 2020г.	405 946 230	513 966 405 946	- -	(230)	-	-	919 912 405 946	
в том числе:										
кредиты	5552 5572	за 2021г. за 2020г.	405 946 -	327 125 405 946	- -	-	-	-	733 071 405 946	
займы	5553 5573	за 2021г. за 2020г.	- 230	186 841 -	- -	(230)	-	-	186 841 -	
прочая	5554 5574	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	-	-	-	- -	
	5555 5575	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	-	-	X X	X X	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2021г. за 2020г.	146 076 33 838	1 008 260 620	13 433 1 781	(143 927) (150 162)	-	4	16 594 146 076	
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2021г. за 2020г.	558 30 123	1 014 508	- -	(411) (30 073)	-	-	1 162 558	
авансы полученные	5562 5582	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	-	-	-	- -	
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2021г. за 2020г.	369 302	(7) 67	7	(147)	-	4	225 369	
кредиты	5564 5584	за 2021г. за 2020г.	1 781 -	13 427 1 781	- -	-	-	-	15 207 1 781	
займы	5565 5585	за 2021г. за 2020г.	143 361 3 412	- 260 037	- -	(143 361) (120 088)	-	-	143 361 -	
прочая	5566 5586	за 2021г. за 2020г.	8 -	- 8	- -	(8)	-	-	8 -	
	5567 5587	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	-	-	X X	X X	
Итого	5550 5570	за 2021г. за 2020г.	552 022 34 068	514 974 666 566	13 433 1 781	(143 927) (150 392)	-	X X	936 506 552 022	

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
принятая к аудиторскому заключению
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
от 28 МАР 2022

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель  (подпись)
Сариков Левон Владимирович
 (расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
 прилагаемая к аудиторскому заключению
 ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
 ОТ **28 MAR 2022**

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	-	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	-

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



Руководитель  (подпись)
 Саркисов Левон Владимирович (расшифровка подписи)

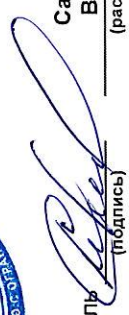
28 марта 2022 г.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
 прилагаемая к аудиторскому заключению
 ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
 от 28 МАР 2022

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма (19)	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	163	150	(294)	(19)	-
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Руководитель  (подпись)
Саркисов Левон
Владимирович
 (расшифровка подписи)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
 прилагаемая к аудиторскому заключению
 ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
 ОТ **28 MAR 2022**

28 марта 2022 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	412 826	30 328	-
в том числе:				
Денежные средства на счетах эскроу: ЖК на ул. Ярославского, 111 г. Горячий Ключ, литер 1	5801	379 638	30 328	-
Денежные средства на счетах эскроу: ЖК на ул. Ярославского, 111 г. Горячий Ключ, литер 2	5802	33 188	-	-
Выданные - всего	5810	863 526	-	-
в том числе:				
Залог: имущественных прав, земельные участки, наружные сети	5811	863 526	-	-



Руководитель  **Саркисов Левон Владимирович**
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.


Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
прилагаемая к аудиторскому заключению
ООО Аудиторская компания «Интелектуальный эксперт»
от **28 МАР 2022**

9. Государственная помощь

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



Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
прилагаемая к аудиторскому заключению
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
28 МАР 2022
СТ

Руководитель  (Подпись)
Сариков Левон Владимирович
(расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.

**ООО «Специализированный застройщик М2 Девелопмент»
Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год.**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик М2 Девелопмент» («Общество») за 2021 год, подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. Основные сведения

1.1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик М2 Девелопмент» (Общество), сокращенное название ООО «Специализированный застройщик М2 Девелопмент», ИНН/КПП 2312274547/230801001, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №16 по Краснодарскому краю.

Сведения в единый государственный реестр юридических лиц внесены 22.08.2018 года за основным государственным регистрационным номером 1182375071185.

Решением единственного участника Общества № 01/18 от 17.08.2018 года утверждена редакция устава, зарегистрированная в ЕГРЮЛ 22.08.2018 года за основным государственным регистрационным номером 1182375071185 от 22.08.2018 года,

Решением единственного участника Общества № 01/20 от 18.02.2020 года утверждена новая редакция устава, зарегистрированная в ЕГРЮЛ 02.03.2020 года за основным государственным регистрационным номером 2202300262536 от 02.03.2018 года

Решением единственного участника Общества № 05/20 от 10.12.2020 года утверждена новая редакция устава, зарегистрированная в ЕГРЮЛ 18.12.2020 года за основным государственным регистрационным номером 2202306941703 от 18.12.2020 года.

Юридический и почтовый адрес: 350000 Краснодарский край, г.о. город Краснодар, г.Краснодар, ул. Красная д.109 помещение 17.

Среднесписочная численность сотрудников Общества по состоянию на 31.12.2021 г. составила 5 человек (внешние совместители 1 человек, уволенных 0 человек, приняты 1 человек).

Общество осуществляет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

Период с 01.01.2021 по 31.12.2021 год, является для Общества четвертым отчетным периодом.

1.2. Основные виды деятельности

- Строительство жилых и нежилых зданий,
- Разработка строительных проектов,
- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика,
- Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки,
- Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение,
- Деятельность в области права,
- Деятельность в области архитектуры,
- Деятельность рекламных агентств,
- Аренда и лизинг строительных машин и оборудования.

Общество осуществляет деятельность в сфере жилищного строительства с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц по 214-ФЗ от 30.12.2014 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»

Общество может осуществлять иные виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством РФ.

Общество не осуществляет внешнеэкономической деятельности.

1.3. Филиалы и представительства Общества

Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
прилагаемая к аудиторскому заключению
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
от 28 МАР 2022

1.4. Структура уставного капитала, основные участники

Уставный капитал Общества в соответствии с Уставом составляет 10 тыс. рублей.

Основным и единственным участником Общества по состоянию на 31.12.2021 год является: Саркисов Самвел Владимирович – 100%

1.5. Информация об органах управления

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется Единоличным исполнительным органом – Генеральным директором Общества.

В соответствии с Уставом, к компетенции единоличного исполнительного органа относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания.

Генеральным директором Общества является Саркисов Левон Владимирович.

1.6. Информация об аудиторе

Аудитором Общества является общество с ограниченной ответственностью Аудиторская компания «Независимый эксперт», ИНН 7728720663, ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт» является членом СРО ААС, ОРНЗ 12006105546)

1.7. Сведения о дочерних и зависимых обществах

По состоянию на 31 декабря 2021 года Общество не имеет дочерних и зависимых обществ.

2. Основа представления информации в отчетности

2.1. Основа составления

Годовая бухгалтерская отчетность Общества на 2021 год подготовлена в соответствии с приказом № 66н от 02.07.2010 года и состоит из:

- бухгалтерского баланса;
- отчета о финансовых результатах;
- отчета об изменении капитала;
- отчета о движении денежных средств
- пояснений в составе бухгалтерской отчетности.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «О бухгалтерском учете» 402-ФЗ от 22.11.2011 года, а также принятых в соответствии с ним Положений по бухгалтерскому учету, утвержденных приказами Минфина России.

Учетная политика на 2021 год утверждена приказом Генерального директора общества № 17 от 28.12.2020 года.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

Исправление ошибок и изменение учетной политики

Существенной признается ошибка, составляющая 5 % от общей суммы соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Организация, являясь субъектом малого предпринимательства, исправляет существенные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, без ретроспективного пересчета сравнительных показателей отчетности с включением прибыли или убытка, возникших в результате исправления указанной ошибки, в состав прочих доходов или расходов текущего отчетного периода в соответствии с п. п. 9, 14 Положения по бухгалтерскому учету "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности" (ПБУ 22/2010), утвержденного Приказом Минфина России от 28.06.2010 № 63н. Последствия изменения Учетной политики организация отражает в бухгалтерской отчетности перспективно.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
прилагаемая к аудиторскому заключению
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
от 28 МАР 2022

Инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, в порядке, определенном Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными Приказом Минфина России от 13.06.1995 № 49.

Применение положений по бухгалтерскому учету

В связи с применением общества общей системы налогообложения. Организация применяет Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02), утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н. ПБУ 18/02 применяется балансовым методом с учетом отражения в учете Временных разниц и Постоянных разниц

Учет основных средств

В составе основных средств учитываются активы, удовлетворяющие критериям признания и стоимостью более 40 000 рублей (пункт 5 ПБУ 6/01).

Переоценка основных средств не производится (пункт 15 ПБУ 6/01). Для начисления амортизации основных средств применяется линейный способ для всех основных средств (п. 17 ПБУ 6/01). Срок полезного использования основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования объекта и утверждается приказом руководителя (п. 20 ПБУ 6/01).

Учет нематериальных активов

Организация не будет проверять нематериальные активы на обесценение в порядке, определенном МСФО (п. 22 ПБУ 14/07).

Срок полезного использования нематериальных активов определяется исходя из срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом (п. 26 ПБУ 14/07). Переоценка нематериальных активов не производится (п. 17 ПБУ 14/07). Стоимость нематериальных активов погашается путем накопления сумм амортизационных отчислений на отдельном счете.

Определение ежемесячной суммы амортизационных отчислений по нематериальному активу производится линейным способом (п. 28 ПБУ 14/2007).

Учет расходов на научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы

Стоимость НИОКР, которые дали положительный результат, списывается линейным способом исходя из ожидаемого срока использования полученных результатов от этих работ (п. 11 ПБУ 17/02).

Учет спецодежды, спецоснастки, хозяйственного инвентаря

Активы, удовлетворяющие условиям признания ОС, перечисленным в п. 4 ПБУ 6/01, стоимость которых за единицу не превышает 40 000 руб., учитываются в составе МПЗ.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, учитываемых в составе МПЗ, стоимость таких активов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

Стоимость спецодежды и спецоснастки вне зависимости от установленного срока

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
прилагаемая к аудиторскому заключению
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
от 28 МАР 2022

Учет сырья и материалов

Сырье и материалы принимаются к учету по фактической себестоимости. Транспортно-заготовительные расходы включаются в себестоимость приобретенных ценностей. Единица бухгалтерского учета материально-производственных запасов может быть номенклатурный номер при отпуске материалов в производство или на иные цели их оценка производится следующим способом – по средней. (п. 36, 39 ФСБУ 5/2019). Тара и тарные материалы учитываются по фактической себестоимости.

Дебиторская задолженность

Резерв по сомнительным долгам в 2021 году не создавался, по причине отсутствия оснований для формирования, строка 1230 «Дебиторская задолженность» не корректировалась на сумму сомнительных долгов.

Учет товаров

Товары учитываются по стоимости, в которую включаются затраты, связанные с их приобретением. Затраты на заготовку и доставку товаров до центральных складов (баз), производимые до момента передачи товаров в продажу, включаются в стоимость товаров (п. 11 ФСБУ 5/2019).

Для оценки товаров при их передаче на продажу или иные цели используется один способ ко всем товарам: По средней (п. 36, 39 ФСБУ 5/2019).

Доходы, расходы

Учет доходов и расходов ведется методом начисления

Доходы общества от деятельности в рамках строительства объектов недвижимости по договорам долевого участия (Закон 214-ФЗ от 31.12.2004г.), далее - Экономия Застройщика, определяется в целом по объекту (Письмо Минфина №03-03-06/1/554 от 16.09.2011г.).

Экономия Застройщика определяется как разница между договорной стоимостью объекта и затратами на строительство, отражается, как внереализационные доходы на счете 91.01.

Моментом определения дохода считать дату подписания акта приемки передачи объекта строительства последним участником долевого строительства (дольщика).

Затраты на строительство аккумулируются на счете 08.03, отдельно по каждому объекту, по каждому разрешению на строительство.

В случае необходимости распределения общих затрат (реклама, аренда, консультационные расходы, и другие) на несколько объектов строительства, указанные расходы распределяются пропорционально общим площадям объектов строительства, указанных в разрешении на строительство.

Управленческие расходы (расходы застройщика), накопленные на счете 20 "основное производство" списываются в конце строительства объекта часть затрат - не целевые в дебет счета 91.02 «прочие расходы», а часть затрат - целевые в дебет счета 86.02 «целевое финансирование»

Расходы, связанные с получением целевых кредитов и займов являются расходами, увеличивающими стоимость строительства.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
прилагаемая к аудиторскому заключению
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
от 28 МАР 2022

Пересчет обязательств, выраженных в иностранной валюте, производится ежемесячно (п. 12 ПБУ 4/99, п. 8 ПБУ 3/2006).

Учет договоров участия в долевом строительстве:

Согласно п. 8.1 Концепции бухгалтерского учета в рыночной экономике России (одобрена Методологическим советом по бухгалтерскому учету при Минфине РФ, Президентским советом ИПБ 29.12.1997) (далее - Концепция БУ) для признания, т.е. включения в бухгалтерский баланс или отчет о прибылях и убытках, активы, обязательства, доходы и расходы должны, в частности, отвечать соответствующему определению.

Такое понятие, как актив, определяет п. 7.2 Концепции БУ как хозяйственное средство, контроль над которым организация получила в результате свершившихся фактов ее хозяйственной деятельности и которые должны принести ей экономические выгоды в будущем.

При этом пункт 7.2.1 Концепции определяет будущие экономические выгоды как потенциальную возможность активов прямо или косвенно способствовать притоку денежных средств в организацию.

Считается, что актив принесет в будущем экономические выгоды организации, когда он может быть:

- а) использован обособленно или в сочетании с другим активом в процессе производства продукции, работ, услуг, предназначенных для продажи;
- б) обменян на другой актив;
- в) использован для погашения обязательства;
- г) распределен между собственниками организации.

Депонируемые на счете эскроу средства дольщиков не являются собственностью застройщика; застройщик не вправе ими распорядиться. Соответственно, денежные средства не являются активом организации. При этом застройщиком не ведется их балансовый учет.

В Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности указывается, что забалансовые счета предназначены для обобщения информации, в частности, об условных правах, а также для контроля за отдельными хозяйственными операциями. При этом бухгалтерский учет указанных объектов ведется по простой системе.

Информацию о денежных средствах, поступивших на счета эскроу, застройщику отражаются за балансом.

Счет 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные" предназначен для обобщения информации о наличии и движении полученных гарантий в обеспечение выполнения обязательств и платежей, а также **обеспечений, полученных под товары, переданные другим организациям (лицам).**

Суммы обеспечений, учтенные на счете 008, списываются по мере погашения задолженности. Аналитический учет по счету 008 ведется по каждому полученному обеспечению.

Как установлено п. 6 ПБУ 9/99 "Доходы организации", выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности

(с учетом положений п. 3 ПБУ 9/99). При этом в силу п. 3 ПБУ 9/99 не признаются доходом суммы НДС, полученные от других организаций.

При этом величина поступлений определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и покупателем.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии условий, определенных п. 12 ПБУ 9/99:

а) организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;

б) сумма выручки может быть определена;

в) имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;

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

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

Соответственно отражение в рассматриваемой ситуации доходов в бухгалтерском учете будет аналогично их налоговому учету: на дату передачи готового объекта строительства по акту приемки-передачи в размере стоимости объекта (без НДС).

В силу п. 16 ПБУ 10/99 "Расходы организации" расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

1) расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;

2) сумма расхода может быть определена;

3) имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация передала актив либо отсутствует неопределенность в отношении передачи актива.

Соответственно, при передаче объекта его стоимость относится на расходы организации. До такого момента расходы на строительство аккумулируются на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы" бухгалтерского учета.

Так, согласно п. 2.3 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (утв. Минфином РФ от 30.12.1993 N 160) бухгалтерский учет долгосрочных инвестиций ведется на счете "Капитальные вложения".

При этом Минфин РФ в Письме от 18.05.2006 N 07-05-03/02 поясняет:

"Исходя из Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, и Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства у

основного застройщика, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным, или хозяйственным способом).

С кредита этого счета расходы списываются в корреспонденции:

- со счетом 01 "Основные средства" - при принятии инвестором, застройщиком (заказчиком) объектов, законченных строительством, к учету в качестве основных средств;

- со счетом 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" - при сдаче инвестору, застройщику, перечислившему средства на строительство объектов в порядке долевого участия основному застройщику, объектов, законченных строительством;

- со счетами 43 "Готовая продукция", 90 "Продажи" - при принятии к учету (при продаже) объектов, законченных строительством и предназначенных для продажи по договорам купли-продажи, а также при совмещении функций субъектов инвестиционной деятельности инвестора, застройщика и подрядчика".

В учете организации могут быть следующие бухгалтерские записи:

Дт	Кт	Содержание операции
Записи в связи с получением банковского целевого кредита		
51	76	Получен целевой кредит на строительство
91-2	67	Проценты за пользование кредитом признаны в составе прочих расходов
67	76	Денежные средства списаны банком в счет погашения кредитных обязательств застройщика
Записи в связи со строительством объекта долевого участия		
08	10, 60, 76	Учтены расходы на строительство
19	60, 76	Отражен "входящий" НДС
68	19	НДС принят к вычету
43	08	Приняты к учету объекты, построенные за счет собственных средств застройщика
62	90	Признана выручка
90	68	Начислен НДС при реализации нежилых объектов
90	08	Признаны расходы на строительство объектов, построенных для дольщиков
62	90	Признана выручка от реализации объектов, построенных за счет собственных средств застройщика
90	68	Начислен НДС при реализации нежилых объектов
90	43	Признаны расходы на строительство объектов, построенных за счет собственных средств застройщика
51	76	Получены деньги (остаток после погашения целевого банковского кредита) дольщиков от банка
Записи в связи с поступлением/списанием средств		
008.02		Поступили средства дольщиков на счет эскроу
	008.02.	Завершены расчеты с дольщиками на счете эскроу

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
прилагаемая к аудиторскому заключению
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
от 28 МАР 2022

<2> Если строительство производится жилых помещений, то НДС к вычету не принимается, а учитывается в стоимости строительства на сч. 19 бухгалтерского учета.

2.2. Информация по сегментам

Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации по сегментам осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010), утвержденного приказом Минфина России от 8 ноября 2010 года № 143н.

Поскольку Общество не является эмитентом публично-размещаемых ценных бумаг, информация по сегментам не раскрывается.

2.3. Риски

Общество использует системный подход в области управления рисками. Основными элементами политики в области управления рисками по каждому направлению являются:

идентификация риска;

методология оценки риска;

разработка и реализация механизмов управления рисками;

постоянный мониторинг рисков.

Управление рисками производится в отношении всей компании.

В отношении отраслевых рисков производится оценка состояния отрасли на среднесрочный и долгосрочный период. Оценивается состояние будущего спроса на основе прогнозов доходов населения и уровня потребления.

На основе проведенного анализа вырабатывается стратегия развития, направленная на укрепление конкретных позиций и увеличение рыночной доли компании.

В отношении страновых и региональных рисков производится мониторинг политической и экономической ситуации, а также оценка уровня риска стихийных бедствий, возможного прекращения транспортного сообщения в регионах реализации продукции Общества

В отношении финансовых рисков проводится оценка уровня процентного, валютного, кредитного риска и риска ликвидности.

Управление процентным риском производится путем выбора оптимальных способов финансирования и согласованием сроков привлечения ресурсов со сроками реализации проектов, на финансирование которых они направляются. Для обеспечения возможности оптимизации привлекаемых ресурсов проводится развитие кредитной истории, расширение базы потенциальных кредиторов и диверсификации инструментов привлечения. Одним из механизмов управления процентным риском является прогнозирование изменения уровня процентных ставок, и оценка уровня приемлемой долговой нагрузки компании с учетом этого возможного изменения общего уровня процентных ставок.

В отношении валютного риска оцениваются прогнозы аналитиков в отношении возможного изменения курсов валют и принимаются решения относительно допустимого размера и направления валютной позиции.

В отношении рисков ликвидности Общество поддерживает сбалансированное по срокам соотношение активов и обязательств.

В отношении кредитных рисков применяется анализ финансового состояния контрагентов и система лимитов.

Управление правовыми рисками основано на неукоснительном соблюдении действующего законодательства РФ. Юридическая группа отслеживает

все изменения законодательства,
прилагаемая к аудиторскому заключению
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
от 28 МАР 2022

касающиеся деятельности компании, и проводит правовую экспертизу всех договоров и соглашений.

3. Анализ и оценка финансового состояния и результатов деятельности

3.1. Информация, сопутствующая бухгалтерской отчетности.

Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности были проведены инвентаризации:

Объект учета	Счета	Дата, на которую проведена инвентаризация
Незавершенный объект долевого строительства «ЖК на ул.Ярославского,111 г. Горячий Ключ, литер 1»	08	31.12.2021
Незавершенный объект долевого строительства «ЖК на ул.Ярославского,111А г. Горячий Ключ, литер 2»	08	31.12.2021
Незавершенный объект долевого строительства «ЖК на ул.Ярославского, 111Б г.Горячий Ключ, литер 3,4	08	31.12.2021
Денежные средства	51	31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	60	31.12.2021
Расчеты с покупателями и заказчиками	76	31.12.2021
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами, займы	66,67	31.12.2021

Основным видом деятельности в текущем периоде является: выполнение функций деятельности застройщика-заказчика.

Сопутствующие действия: подбор земельного участка, получение необходимых документов и согласований, организация управления строительства, финансирование строительства, учет капитальных затрат для объектов:

- Жилой комплекс на ул. Ярославского в г. Горячий Ключ. Жилой дом литер 1 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения на ул.Ярославского,111 в г. Горячий Ключ (1-й этап строительства). Разрешение на строительство получено 29.06.2018 №23-Ru 23304000-248-2018;

- Жилой комплекс на ул. Ярославского в г. Горячий Ключ. Жилой дом литер 2 на ул.Ярославского,111А в г. Горячий Ключ (2-й этап строительства). Разрешение на строительство получено 29.06.2018 №23-Ru 23304000-249-2018;

- Жилой комплекс на ул. Ярославского в г. Горячий Ключ. Жилой дом литер 3,4 на ул.Ярославского,111Б в г. Горячий Ключ (3-й этап строительства). Разрешение на строительство получено 29.06.2018 №23-Ru 23304000-250-2018

3.2 Расшифровка строк баланса

3.2.1 По строке 1150 «Основные средства» в балансе отражено (тыс. руб.)

Объекты	Строка баланса	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Земельный участок, г. Горячий Ключ, ул.Ярославского,111	1151	8749	8749	-
Земельный участок, г. Горячий Ключ, ул.Ярославского,111А	1152	5081	5081	-
Земельный участок, г. Горячий Ключ, ул.Ярославского,111Б	1153	10080	10080	-
Земельный участок, г. Горячий	1154	8090	8067	

бухгалтерская (финансовая) отчетность,
прилагаемая к аудиторскому заключению
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
от 28 МАР 2022

Ключ, ул. Луговая				
ЖК на ул. Ярославского, 111 г. Горячий Ключ, литер 1	1155	359439	116510	-
ЖК на ул. Ярославского, 111 г. Горячий Ключ, литер 2	1156	93701	24654	-
ЖК на ул. Ярославского, 111 г. Горячий Ключ, литер 3,4	1157	3856	3636	-
Многоквартирный жилой дом в г. Горячий Ключ по ул. Ярославского	1158	1 251	-	-
Давальческие материалы предназначенные для строительства	1159	44789	-	-
Основные средства:	1150	535 036	177 811	23910

На забалансовом учете 001 в целях учета за сохранностью, отражено арендованное основное средство (помещение №17, площадью 38,3 м2 в сумме 276 834,05 рублей)

3.2.2 По строке 1210 «Запасы» в балансе отражено (тыс. руб.):

Показатели	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Материалы на складе	-	246	
Материалы, переданные субподрядчикам	-	8 424	-
Расходы, связанные с содержанием застройщика	29 716	11 403	-
Итого:	29 716	20 074	-

На забалансовом счете МЦ004 отражена в целях учета за его сохранностью – печать в сумме 1 тысячи рублей.

На забалансовом 008.02 отражена сумма заключенных договоров долевого участия.

ЖК на ул. Ярославского, 111 г. Горячий Ключ, литер 1 на сумму 379.638.000 рублей

ЖК на ул. Ярославского, 1111А г. Горячий Ключ, литер 2 на сумму 33.188.200 рублей

Итого заключено договоров на сумму 412.826.200 рублей

3.2.3 По строке 1230 «Дебиторская задолженность»:

В составе дебиторской задолженности по строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса Общества отражена дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, представляет собой следующее:

Тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		На конец года	
			Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам
Краткосрочная дебиторская задолженность -ВСЕГО	1230	2019г.	447	-	108	-
		2020г.	108	-	38204	-
		2021г.	38204	-	41424	-
В том числе:						
Расчеты с поставщиками		2019г.	447	-	108	-
		2020г.	108	-	38199	-

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
прилагаемая к аудиторскому заключению
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
от 28 МАР 2022

		2021г.	38199	-	41241	-
Расчет с покупателями		2019г.	-	-	-	-
		2020г.	-	-	-	-
		2021г.	-	-	45	-
Расчеты по оплате труда		2019г.	-	-	-	-
		2020г.	-	-	5	-
		2021г.	5	-	138	-

Крупнейшие Дебиторы (тыс. руб.):

Наименование дебитора	На 31.12.21	На 31.12.20	На 31.12.19
ИП Гуровская К.С.	946	1033	-
ООО Кубаньбетон	100	1047	-
ООО Метком	-	1524	-
АО НЭСК Электросети	7844	7761	-
МУП МО г.Горячий ключ «Водоканал»	2003	2000	-
ИП Овдиенко А.С.	-	10714	-
ИП Трапизонян А.М.	-	388	-
Ростов Строй Керамика	-	10056	-
ООО «С-Маркетинг»	-	1500	-
АО СПК	-	873	-
ООО Бетонмастер	-	859	-
ООО Аквасток	956	-	-
ООО Главстройкомплект	361	-	-
ООО Группа компаний Синтакс ПРО	2405	-	-
ООО Кирпичная Компания	1901	-	-
ИП Мотылёв А.А.	1696	-	-
ИП Овдиенко А.С.	3072	-	-
ООО ПК Чистый Сток	1448	-	-
ИП Самойленко А.А.	245	-	-
АО СПК	6759	-	-
ООО Строительные технологии	4942	-	-
ИП Хачатрян А.Г.	2171	-	-
ООО Хитекс	1847	-	-
ИП Юскова Ю.А.	980	-	-

3.2.4 По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Структура денежных средств, отраженных по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса Общества предоставлена ниже (тыс. руб.):

бухгалтерская (финансовая) отчетность,
 прилагаемая к аудиторскому заключению
 ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
 от 28 МАР 2022

Наименование показателя	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.
Расчетные счета	302 186	310 486	17
Касса	-	-	-
Прочие денежные средства	-	-	-
Итого:	302 186	310 486	17

Сведения о движении денежных средств Общества предоставляются в валюте Российской Федерации.

Наличие и движение денежных средств в иностранной валюте отсутствует.

3.2.5. Раздел «Обеспечение обязательств»

По строке 5800 «Полученные – всего» приводится информация об общей сумме обеспечений, полученных организацией,

По строке 5810 «Выданные-всего» приводится информация о выданных обеспечений обязательств организацией.

Раскрытие информации за 2021 год отражено в таблице:

Обеспечения обязательств (тыс.руб.)

Наименование показателя	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.
Полученные - всего	412 826	30328	-
в том числе:			
Денежные средства на счетах эскроу: ЖК на ул. Ярославского, 111 г. Горячий Ключ, литер 1	379 638	30328	-
Денежные средства на счетах эскроу: ЖК на ул.Ярославского, 111 г.Горячий Ключ, литер 2	33 188	-	-
Выданные - всего	863 526	486865	-
в том числе:			
Залог имущественных прав (жилые нежилые)	814018	468156	-
Залог земельный участок	37108	18709	-
Залог наружные сети	12400	-	-

4. Уставный капитал

Уставный капитал Общества в соответствии с Уставом составляет 10 тыс. руб.

Уставный капитал оплачен полностью. Изменений уставного капитала в течение 2021 г. не было.

5. Переоценка внеоборотных активов

Переоценка внеоборотных активов не производилась.

бухгалтерская (финансовая) отчетность,
прилагаемая к аудиторскому заключению
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
от 28 МАР 2022

6. Резервный капитал

Обществом Резервный фонд не создавался.

7. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Движение по статье «Нераспределенная прибыль» раскрыта в Отчете об изменении капитала.

8. По строке 1410, 1510 «Заемные средства» в балансе отражены» полученные займы.

Остатки и движение займов Общества за 2021 год представляют следующее (тыс. руб.):

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменение за период					Остаток на конец периода
			Поступление	Начислены %	Погашение основной суммы задолженности	Погашение %	Перевод из краткосрочных в долгосрочные	
Краткосрочные заемные средства-ВСЕГО								
	2019г.	926	3315	140	689	50	230	3 412
	2020г.	3 412	260 037	1 781	119 991	97	-	145 142
	2021г.	145 142	-	13 426	-	-	156787	15 207
Долгосрочные заемные средства-ВСЕГО								
	2019г.	-	230	-	-	-	-	230
	2020г.	230	405 946	-	230	-	-	405 946
	2021г.	405 946	513 966	-	-	-	-	919 912
В том числе		-	919 912	15 207	-	-	143 361	919 912
Займы								
	2019г.	-	3545	--	689	--	230	-
	2020г.	-	665 983	-	120 221	-	-	-
	2021г.	405 946	513 966	-	-	-	-	919 912
% по займам (стр.1510)								
	2019г.	-	-	140	-	50	-	-
	2020г.	-	-	-	-	97	-	-
	2021г.	1 780	-	1 327	-	-	-	15 207

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
 прилагаемая к аудиторскому заключению
 ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
 от 28 МАР 2022

Расшифровка стр. 1410 «Займы и кредиты» по состоянию на 31.12.2021г.(тыс. руб.).

Наименование контрагента	№ договора	Дата получения	Сумма займа	Плановая дата возврата
Саркисов Самвел Владимирович	Договор займа б/н от 26.03.20	26.03.2020	35 355	01.04.2025
Саркисов Самвел Владимирович	Соглашение о замене стороны в договоре займа №б/н от 31.03.2020 Погосян Л.Э.	06.05.2020	108 806	01.04.2024
Саркисов Самвел Владимирович	Договор беспроцентного займа №б/н от 17.05.2021 (литер 2)	24.05.2021	40 130	30.06.2024
Саркисов Самвел Владимирович	Договор беспроцентного займа б/н от 01.07.2021 (литер 3)	01.07.2021	2 550	31.12.2026
ПАО Сбербанк России	№8619/0000/2020/21725/ДП-1 от 28.07.2020	28.07.2020	407 253	30.09.2023
ПАО Сбербанк России	№8619/0000/2021/2101/ от 05.10.2021	15.10.2021	325 818	30.03.2024
Итого:			919 912	

На 31.12.2021 начислены проценты по кредитному договору с ПАО Сбербанк России № №8619/0000/2020/21725/ДП-1 от 28.07.2020 в сумме 13 562 864,96 рублей.

По кредитному договору № №8619/0000/2021/2101/ от 05.10.2021 в сумме 1 644 266,01 руб.

9. Краткосрочная, долгосрочная, кредиторская задолженность.

Краткосрочная кредиторская задолженность отражена по строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса Общества, Долгосрочная кредиторская задолженность отражена по строке 1410 «Заёмные средства».

Структура краткосрочной, долгосрочной кредиторской задолженности представляет собой следующее (Тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.
1	2	3	4
Краткосрочная кредиторская задолженность- ВСЕГО	1 387	935	30 426
В том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1162	558	30124
Расчеты по налогам и сборам	225	369	302
По договорам долевого участия	-	-	-
Прочая	-	8	-
Долгосрочная кредиторская задолженность- всего	-	-	-
В том числе:			

бухгалтерская (финансовая) отчетность,
 прилагаемая к аудиторскому заключению
 ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
 от 28 МАР 2022

Крупнейшие кредиторы (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
ООО Мой дом 21 век	65	-	-
ИП Потапова Н.В.	58	-	-
ИП Супруненко Д.А.	17	-	-
ИП Хачатрян А.Г.	542	-	-
Филиал НЭСК г.Горячий Ключ	140	386	-
ИП Ходосов В.В.	-	48	-
ООО Альфа Риэлт	--	50	-
ООО М2 Девелопмент		52	-

Задолженность по налогам и сборам представляет собой следующее (тыс. руб.):

Вид налога, сбора	На 31.12.21		На 31.12.20		На 31.12.19	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Расчеты по налогу на прибыль (ОСНО)	12	-	-	-	-	-
Расчеты по налогу на доходы физических лиц	-	-	-	-	-	-
Расчеты по земельному налогу	-	225	-	369	-	302
Расчеты по внебюджетным фондам	3	-	-	-	-	-
Расчеты по налогу на имущество	-	-	-	-	-	-
Итого:	15	225	-	369	-	302

Пояснения к Отчету о финансовых результатах

10. Доходы по обычным видам деятельности

Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и иных аналогичных платежей) в 2021 году составляет 75000 рублей (без НДС) (сдача в аренду земельного участка)

11. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы: 510 655 рублей – бонусы поставщиков; 18795,28 рублей остатки с неиспользованного резерва на отпуск.

Прочие расходы: не связанные с основным видом деятельности в разрезе элементов затрат представляют собой следующее:

Агентское вознаграждение – 2750,
 Аренда земельного участка-207822,18
 Аренда нежилого помещения-833,33
 Аренда помещения -82838,89
 Госпошлина 25175
 Доставка 720,79
 Информац.конс.услуги- 62816,88
 Пени, штрафы, неустойки-15689,85
 Программные продукты-19200
 Расходы на услуги банка-87510,94
 Реклама-10000

бухгалтерская (финансовая) отчетность,
 прилагаемая к аудиторскому заключению
 ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
 от 28 МАР 2022

Списание НДС-79,56
 Страхование-11935,87
 Услуги по составлению отчетов-8984,27
 Услуги почты-1545,14
 Услуги связи-63999,96
 Всего расходов за 2021 год - 601 902,66 рублей.

тыс. рублей

Наименование показателя	За 2021г.	За 2020г.	За 2019 г.
1	2	3	4
Налог на прибыль стр.2410 (ОНО)	-4	-1	-
В том числе отложенный налог на прибыль стр.2412	-4	-	-

Прочие пояснения

12. Информация по прекращаемой деятельности

В 2021 г. Участником Общества не принимались решения по прекращению какого-либо направления деятельности.

13. Связанные стороны

Полный перечень связанных сторон и информация о них приведены в таблице:

п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица, связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным или связанной стороной
1	Саркисов Самвел Владимирович	Участник, 100%
2	Саркисов Левон Владимирович	Генеральный директор

Саркисов Самвел Владимирович – единственный учредитель, выдал займ обществу в размере 186.841.133,98, срок возврата 01.04.2024 г.

14. Сведения о бенефициарных владельцах

Раскрытие информации о бенефициарных владельцах приводится в соответствии с Федеральным законом от 23.06.2016г. № 215-ФЗ. и с Федеральным законом от 7 августа 2001г. № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" п. 7 ст. 6.1.

1.	Ф.И.О.	Саркисов Самвел Владимирович
	Гражданство	РФ
	Дата рождения	20.09.1990
	Документ, удостоверяющий личность (серия, номер, дата выдачи, кем выдан, код подразделения)	Паспорт 03 14 550933 выдан 13.03.2014 Отделом УФМС России по Краснодарскому краю в Центральном округе г. Краснодара код подразделения 230-005
	Данные миграционной карты (при наличии)	----
	Адрес регистрации по месту жительства или месту пребывания	г. Краснодар, ул.Деповская,12
	ИНН	230907569435
	Контактные данные (адрес электронной почты, номер телефона)	Тел. e-mail:

бухгалтерская (финансовая) отчетность,
 прилагаемая к аудиторскому заключению
 ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»
 от 28 МАР 2022

15. Вознаграждения руководству

Руководителю – генеральному директору Саркисову Левону Владимировичу за 2021 год – выплачено вознаграждение 442 тыс. рублей, в виде оплаты труда, страховые взносы 103 тыс. руб., НДФЛ- 66 тыс.руб.

16. Данные о совокупных затратах на оплату использованных энергетических ресурсов (с НДС) в тыс. рублях

Наименование	2021	2020	2019
Энергозатраты, всего	1932	-	-
Энергозатраты на производство продукции в том числе: Расходы на энергию	-	-	-
тепловая энергия	-	-	-
электроэнергия	1932	395	-

17. Экологическая деятельность организации

В 2021 году Обществом плата за негативное воздействие на окружающую среду не начислялась.

18. Влияние новой коронавирусной инфекции (COVID-19) на бухгалтерскую отчетность

Деятельность, осуществляемая Обществом, не включена в перечень пострадавших от новой коронавирусной инфекции (COVID-19). В 2021 году деятельность Общества не приостанавливалась.

В 2021 году организацией были созданы и выполнялись все условия для соблюдения рекомендаций Роспотребнадзора по профилактике новой коронавирусной инфекции (COVID-19) среди работников.

19. Иная информация

Условных фактов хозяйственной деятельности нет. Организация не планирует прекращение какого-либо вида деятельности. В судебных разбирательствах Общество не участвует.

20. Оценочные обязательства:

Организация создает резерв на оплату отпусков работникам.

Резерв по отпускам работников на 31.12.2021 г. использован полностью.

21. События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности организации, на момент подписания бухгалтерской отчетности нет.

28.03.2021 г.

Генеральный директор



Саркисов Л.В.

