

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

независимого аудитора

по бухгалтерской отчетности

Общества с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик «Перхушково-Девелопмент»

(ООО «Специализированный застройщик «Перхушково-Девелопмент»)

за 2021 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

УЧАСТНИКАМ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПЕРХУШКОВО-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Перхушково-Девелопмент» (ОГРН 1077746278280), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе, отчета об изменениях капитала за 2021 год и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «Перхушково-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 отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете, но не включает годовую бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, и в рассмотрении при этом вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА, ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

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

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

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

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

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

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

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши

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

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством и лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Директор
ООО «Аналитика»
ОРНЗ 22006017371



Андреева Виктория Владимировна

Руководитель аудита
ОРНЗ 22006117091

A handwritten signature in black ink.

Пирогова Елена Александровна

АУДИТОРСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Общество с ограниченной ответственностью «Аналитика»
117105, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 1 оф. 804.
ОРНЗ 11706065267.

30 марта 2022 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Перхушково-Девелопмент"	по ОКПО	99068173		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7705776099		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	143051, Московская обл, Одинцово г, Большие Вязёмы рп, Городок-17 ул, д. № 15А				
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 "АНАЛИТИКА"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7724405300		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1177746297827		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
II.2	Нематериальные активы	1110	3 208	1 035	104
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
II.4	Основные средства	1150	119 136	126 935	134 552
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	95 623	57 074	44 947
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	217 967	185 044	179 603
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
II.6	Запасы	1210	1 970 855	276 238	249 712
	в том числе:				
	Расходы по строительству (подготовке строительства) объектов для продажи	12101	1 970 855	276 238	249 712
II.7	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	56 556	28 317	30 211
II.8	Дебиторская задолженность	1230	330 067	2 179	3 317
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
II.9	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	643	36 436	76
	Прочие оборотные активы	1260	-	3	3
	Итого по разделу II	1200	2 358 121	343 173	283 319
	БАЛАНС	1600	2 576 088	528 217	462 922

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
I.3	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	150 000	150 000	150 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(379 563)	(225 142)	(174 649)
	Итого по разделу III	1300	(229 563)	(75 142)	(24 649)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
II.10	Заемные средства	1410	2 780 886	561 379	147 302
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	2 178 193	-	-
	Долгосрочные займы	14102	571 043	560 000	129 480
	Проценты по долгосрочным займам	14101	31 298	1 379	17 822
	Проценты по долгосрочным кредитам	14102	352	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	42	64	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
II.8	Прочие обязательства	1450	-	-	328 169
	в том числе:				
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		-	-	328 169
	Итого по разделу IV	1400	2 780 928	561 443	475 471
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
II.8	Кредиторская задолженность	1520	24 526	41 916	12 100
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
II.11	Оценочные обязательства	1540	197	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	24 723	41 916	12 100
	БАЛАНС	1700	2 576 088	528 217	462 922



Представитель
по доверенности

(подпись)

Данько Ольга Сергеевна

(расшифровка подписи)

29 марта 2022 г.

ООО
"Аналитика"

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

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Перхушково-Девелопмент"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью
Единица измерения:

по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
/ Частная собственность

в тыс. рублей

Коды		
0710002		
31	12	2021
99068173		
7705776099		
71.12.2		
12300		16
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
II.13	Коммерческие расходы	2210	(108 387)	(30 457)
II.13	Управленческие расходы	2220	(23 636)	(2 226)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(132 023)	(32 683)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	78	7
	Проценты к уплате	2330	(30 660)	(10 650)
	Прочие доходы	2340	310	25
II.13	Прочие расходы	2350	(30 697)	(19 255)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(192 992)	(62 556)
II.15	Налог на прибыль	2410	38 571	12 062
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	38 571	12 062
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(154 421)	(50 494)

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	(154 421)	(50 494)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Представитель по
доверенности

(подпись)

Данько Ольга Сергеевна
(расшифровка подписи)

29 марта 2022 г.

8

ООО
"Аналитика"

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды		
0710004		
31	12	2021
99068173		
7705776099		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Перушково-Девелопмент"

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	150 000	-	-	-	(174 649)	(24 649)
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 акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(50 493)	(50 493)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(50 493)	(50 493)
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	150 000	-	-	-	(225 142)	(75 142)
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	-	-	-	-	(154 421)	(154 421)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(154 421)	(154 421)
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	150 000	-	-	-	(379 563)	(229 563)

10



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	-	-	-
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	-	-	-

11

ООО
"Аналитика"

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	(229 563)	(75 142)	(24 649)

12



ООО
"Аналитика"

Представитель
по доверенности


(подпись)

Данько Ольга Сергеевна
(расшифровка подписи)

29 марта 2022 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Перхушково-Девелопмент"	ИНН	99068173		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7705776099		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность		384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	78	158
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	25
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
ндс в составе поступлений и платежей	4114	-	126
прочие поступления	4119	78	7
Платежи - всего	4120	(2 219 909)	(38 040)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(139 735)	(22 323)
в связи с оплатой труда работников	4122	(6 811)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(8)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
налогов и сборов	4125	(17 263)	(12 737)
финансирование строительства	4126	(2 002 197)	(2 950)
ндс в составе платежей	4127	(16 247)	-
прочие платежи	4129	(37 656)	(22)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 219 831)	(37 882)
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	(5 197)	(1 024)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(5 197)	(1 024)
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	(5 197)	(1 024)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 189 235	403 435
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 189 235	403 435
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(328 169)
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	-	-
в связи с уступкой прав требования, не являющиеся финансовыми вложениями, перевод долга	4324	-	(328 169)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 189 235	75 266
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(35 793)	36 360
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	36 436	76
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	643	36 436
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Представитель по
доверенности

(подпись)

Данько Ольга Сергеевна
(расшифровка подписи)

29 марта 2022 г.

ООО
"Аналитика"

**ООО «Специализированный застройщик
«Перхушково-Девелопмент»**

ПОЯСНЕНИЯ

**К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
за 2021 год**

Настоящие пояснения составлены на основании Федерального закона №402-ФЗ от 06.12.2011 г. «О бухгалтерском учете» и направлены на обеспечение пользователей дополнительной информацией для формирования полного представления о финансово-хозяйственной деятельности ООО «Перхушково-Девелопмент» и его имущественном положении за 2021 год.

I. Общие положения

1. Основные сведения об обществе.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Перхушково-Девелопмент", ИНН 7705776099, (далее Общество) зарегистрировано 02 февраля 2007г. Межрайонной инспекцией федеральной налоговой службы №46 по г. Москве, ОГРН 1077746278280.

Общество зарегистрировано по адресу: 143051, Московская обл., Одинцово г., Большие Вязёмы рп., Городок-17 ул., дом 15А.

Почтовый адрес Общества: 143051, Московская обл, Одинцово г., Большие Вязёмы рп., Городок-17 ул., дом 15А.

Среднесписочная численность сотрудников Общества в 2021 году составила 3 человека.

Среднесписочная численность по состоянию на 31.12.2020 г. составляла 0 человек.

Обществом обособленные подразделения не создавались.

Общество лицензий не имеет и деятельности, требующей лицензирования, не ведет.

Аудитор ООО "Специализированный застройщик "Перхушково-Девелопмент": ООО «Аналитика» (ОГРН 1177746297827), адрес: 117105 Россия г. Москва ул. Нагатинская д.1, офис 804, тел.+7 (499) 642-60 57, адрес эл.почты audit@uaf.ru. ООО "Аналитика" включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) 14 апреля 2017 года за основным регистрационным номером записи 11706065267.

2. Информация об органах управления.

В соответствии с Уставом Общества управление обществом осуществляется Общим собранием участников и единоличным исполнительным органом Общества.

В 2021 году функции исполнительный органа Общества осуществляла компания ООО «РСГ-Бизнес Сервис».

Управляющая компания осуществляет права и исполняет обязанности единоличного исполнительного органа Общества, предусмотренные законодательством РФ, Уставом ООО "Специализированный застройщик "Перхушково-Девелопмент", Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа и возмездного оказания услуг и осуществляет ведение бухгалтерского учета.

3. Структура капитала.

Уставный капитал Общества на 31.12.2021 г. составляет 150 000 тысяч рублей и полностью оплачен.

По сравнению с 31 декабря 2020 г. и 2019 г. уставный капитал не изменился.

Список участников ООО по состоянию на 31.12.2021г.:

№	Наименование ЮЛ/ ФИО	Размер доли, %	Номинальная стоимость доли, тыс. руб.
1	Компания с ограниченной ответственностью CHLOEN HOLDINGS LIMITED (ХЛОЕН ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД)	100	150 000

4. Информация по операциям со связанными сторонами.

В настоящем разделе раскрываются операции с юридическими и физическими лицами, контролирующими или оказывающими влияние на организацию в силу участия в уставном капитале или управлении Обществом.

4.1. Участие в связанных сторонах:

№	Связанные стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества,	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны,
				%	%
Основное хозяйственное общество					
1	Компания с ограниченной ответственностью «ХЛОЕН ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД»	16, Спиру Киприану, Эйч энд Эс Центр, первый этаж, офис 104, 6018, Ларнака, Кипр	Лицо имеет право распоряжаться более чем 50% уставного капитала Общества	100%	-
Контролирующее хозяйственное общество					
1	2 Юридических лица	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 50% уставного капитала Общества	-	-
2	1 Юридическое лицо	Кипр	Лицо косвенно владеет более чем 50% уставного капитала Общества	-	-
Бенефициарные владельцы					
1	Физическое лицо	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества		
2	Голубицкий Вениамин Максович	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества		
Основной управленческий персонал					
1	ООО «РСГ - Бизнес Сервис»	Россия	Управляющая компания	-	-
2	Киселев С.В.	Россия	Лицо, осуществляющее полномочия Единоличного исполнительного органа Общества - Генеральный директор управляющей компании		
3	6 Физических лиц	Россия	Лица, являющиеся членами Совета директоров Управляющей компании		
Другие связанные стороны					
1	33 Юридических лица	Россия	Общество и юридические лица контролируются одним и тем же юридическим лицом		
2	2 Юридических лица	Кипр	Общество и юридические лица контролируются одним и тем же юридическим лицом		
3	3 Юридических лица	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества		
4	1 Юридическое лицо	Кипр	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества		

17

ООО
"Аналитика"

4.2. Операции по видам за период:

Показатель	Связанная сторона	За 2021 г., тыс. руб.	За 2020 г., тыс. руб.
Приобретение товаров/работ/услуг	Другие связанные стороны (ЮЛ, РФ)	18 026	2 556
Займы полученные	Другие связанные стороны (ЮЛ, РФ)	11 043	403 435
Проценты по займам выплаченные	Другие связанные стороны (ЮЛ, РФ)	-	8
Безвозмездная финансовая помощь	-	-	-
Задолженность по займам полученным	Другие связанные стороны (ЮЛ, РФ)	571 043	560 000
Проценты к уплате	Другие связанные стороны (ЮЛ, РФ)	31 298	1 379
Кредиторская задолженность по приобретенным товарам/работам/услугам	Другие связанные стороны (ЮЛ, РФ)	5 757	2 212

В 2021 и 2020 годах цены по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях.

В ООО «Перхушково-Девелопмент» отсутствует управленческий персонал, в связи с тем, что функции Единоличного исполнительного органа выполняет Управляющая компания.

Общество не ведет совместной деятельности и не заключало соглашений о разделе продукции с другими юридическими лицами.

5. Основные виды деятельности.

ООО "Специализированный застройщик "Перхушково-Девелопмент" выполняет функции Инвестора-Застройщика по проектированию и строительству жилых домов переменной этажности, благоустройством, наружными инженерными сетями на собственном земельном участке, расположенном по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/п Жаворонковское, с. Перхушково, площадью 230 000 кв. м., с кадастровым номером 50:20:0041205:56. Коммерческое обозначение проекта строительства – РАВНОВЕСИЕ.

Строительство осуществляется на основании Разрешения № RU50-20-11129-2018 от 29.06.2018, выданное Министерством строительного комплекса Московской области на строительство проекта: «Жилые дома переменной этажности с благоустройством и наружными инженерными сетями (корпуса 6, 7, 8, 9, 10 - объекты первой очереди строительства)».

Общая площадь застройки первой очереди составляет 23 484,94 кв. м и включает в себя пять корпусов переменной этажности (5-6 этажей) с инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктурой с количеством 1 284 квартир общей площадью 60 930,20 кв. м.

Планируемый срок ввода в эксплуатацию первой очереди строительства – 1 квартал 2023 года.

II. Основные элементы Учетной политики Общества и представление информации в бухгалтерской отчетности

1. Основы составления отчетности.

Бухгалтерская отчетность за 2021 г. сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и подготовки отчетности, установленными законодательством и положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ).

Учет в Обществе ведется с использованием программы «1С: Предприятие 8.3».

2. Нематериальные активы.

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденного приказом Минфина РФ от 27 декабря 2007г. № 153н.

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, за минусом начисленной амортизации.

Срок полезного использования определяется Обществом исходя из срока действия прав организации на нематериальный актив и ожидаемого срока использования актива, в течение которого возможно получение экономических выгод. Амортизация производится линейным способом. По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется.

За отчетный период Обществом своими силами НМА не создавались.

Информация о нематериальных активах:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		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		
Нематериальные активы - всего	за 2021г.	1 035	-	2 460	-	-	(287)	-	-	-	3 495	(287)
	за 2020г.	-	-	1 035	-	-	-	-	-	-	1 035	-
в том числе: Прочие нематериальные активы	за 2021г.	-	-	1 620	-	-	(83)	-	-	-	1 620	(83)
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	за 2021г.	1 035	-	840	-	-	(204)	-	-	-	1 875	(204)
	за 2020г.	-	-	1 035	-	-	-	-	-	-	1 035	-

Информация об объектах незавершенных вложений в создание нематериальных активов:

тыс. руб.

Наименование показателя	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	
Незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	за 2021г.	-	2 460	-	(2 460)	-
	за 2020г.	104	931	-	(1 035)	-
в том числе:						
Промо-сайт с конструктором планировок для ЖК Равновесие	за 2021г.	-	840	-	(840)	-
	за 2020г.	-	-	-	-	-
Рекламный видеофильм-презентация "Равновесие"	за 2021г.	-	1 620	-	(1 620)	-
	за 2020г.	-	-	-	-	-
Сайт ЖК Равновесие	за 2021г.	-	-	-	-	-
	за 2020г.	104	931	-	(1 035)	-

3. Расходы на НИОКР и технологические работы.

Расходы на НИОКР отсутствуют.

4. Основные средства.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденному приказом Минфина РФ от 30.03.2001 № 26н (далее - ПБУ 6/01) организация учитывает в составе основных средств активы, одновременно соответствующие следующим условиям:

- Предназначены для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд организации или для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или временное пользование;
- Срок полезного использования актива превышает 12 месяцев;
- Организация не предполагает перепродажу активов;
- Актив способен приносить экономическую выгоду;
- Активы, в отношении которых выполняются вышеперечисленные условия, стоимостью до 40 000 рублей за единицу, отражаются в составе материально-производственных запасов. Стоимость таких активов списывается на затраты на производство (на продажу) по мере отпуска в производство, ввода в эксплуатацию.

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом. Исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, рассчитанной исходя из срока полезного использования этого объекта (п.18 ПБУ 6/01). Организация пересматривает срок полезного использования объекта основных средств только в случае реконструкции или модернизации объекта.

Затраты на проведение ремонта основных средств отражаются в бухгалтерском учете того отчетного периода, в котором они имели место.

20

ООО
"Аналитика"

Информация об основных средствах:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2021г.	196 535	(70 465)	1 030	-	-	(9 229)	-	-	197 565	(79 693)
	за 2020г.	196 139	(61 587)	442	(46)	46	(8 924)	-	-	196 535	(70 465)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	за 2021г.	4 792	(1 075)	410	-	-	(299)	-	-	5 202	(1 374)
	за 2020г.	4 774	(874)	63	(46)	46	(246)	-	-	4 792	(1 075)
Сооружения	за 2021г.	173 438	(69 382)	170	-	-	(8 709)	-	-	173 608	(78 091)
	за 2020г.	173 364	(60 713)	74	-	-	(8 670)	-	-	173 438	(69 382)
Другие виды основных средств	за 2021г.	305	(8)	450	-	-	(221)	-	-	755	(229)
	за 2020г.	-	-	305	-	-	(8)	-	-	305	(8)
Земельные участки	за 2021г.	18 000	-	-	-	-	-	-	-	18 000	-
	за 2020г.	18 000	-	-	-	-	-	-	-	18 000	-
Учено в составе доходных вложений в материальные ценности	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Информация о незавершенных капитальных вложениях по видам активов:

тыс. руб.

Наименование показателя	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	за 2021г.	865	1 430	-	(1 030)	1 265
	за 2020г.	-	1 307	-	(442)	865
в том числе: Сооружения	за 2021г.	865	570	-	(170)	1 265
	за 2020г.	-	938	-	(74)	865
Машины и оборудование (кроме офисного)	за 2021г.	-	860	-	(860)	-
	за 2020г.	-	368	-	(368)	-

21

ООО
"Аналитика"

Информация об использовании основных средств:

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом (доля кадастровой стоимости) – всего, в т.ч.	36	36	36
<i>офисное помещение 5 кв.м</i>	36	36	36
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	-	-	-
Иное использование основных средств (переданы в залог)	18 000	18 000	18 000

5. Финансовые вложения

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02. Объектом бухгалтерского учета (единицей) финансовых вложений является:

- отдельная ценная бумага;
- вклад в уставный капитал других организаций;
- предоставленные займы другим организациям;
- депозитный вклад;
- имущественные права, предназначенные для перепродажи;
- прочие.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости согласно п.8 - п.17 ПБУ 19/02.

По состоянию на 31 декабря 2021 года у Общества нет объектов, которые необходимо учитывать в качестве финансовых вложений.

6. Запасы. Оценка незавершенного производства.

Начиная с 2021 года Общество перспективно применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Оценка и учет материально-производственных запасов, приобретаемых для производственной деятельности, производится по фактическим затратам на приобретение или изготовление.

В отношении канцелярских и хозяйственных принадлежностей не применяются положения ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Оценка материалов, готовой продукции при их списании на производство и реализацию, а также на прочие нужды, производится по себестоимости каждой единицы.

Сумма налога на добавленную стоимость, предъявляемая Обществу при приобретении запасов, используемых для операций по производству и (или) реализации товаров (работ, услуг), не подлежащих налогообложению, включается в соответствии со ст.170 НК РФ в стоимость запасов.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создается по каждой единице или по отдельным видам (группам) аналогичных или связанных запасов.

22

ООО
"Аналитика"

Расчет текущей справедливой стоимости запасов производится на основе информации, доступной до даты подписания бухгалтерской отчетности. Проверка на снижение стоимости и создание резервов под снижение стоимости запасов, производится не реже одного раза в год на отчетную дату.

В соответствии с Учетной политикой организации учет вложений (расходов) в строительство объектов, которые не предназначены для использования Обществом (Инвестором-Застройщиком) в качестве объектов основных средств, т.е. вложений, не являющихся по сути внеоборотными активами, Общество квалифицирует как вложения в оборотные активы.

В бухгалтерском балансе такие расходы учитываются в составе запасов.

Жилые и нежилые помещения, на которые не удалось привлечь дольщиков и инвесторов до окончания строительства, приходятся на баланс организации как готовая продукция по себестоимости, сложившейся в процессе строительства.

В случае начала использования квартир и нежилых помещений в производственной деятельности, их стоимость переводится в состав капитальных вложений и подлежит учету как объекты основных средств.

В составе расходов на строительство осуществляется формирование фактической себестоимости объектов инженерной инфраструктуры, которые будут передаваться ресурсоснабжающим организациям.

Предъявленный подрядчиками налог на добавленную стоимость в отношении объектов недвижимости, которые будут переданы участникам долевого строительства, либо поставлены на баланс как готовая продукция (жилая недвижимость) отражен в составе расходов на строительство этих объектов и в будущем сформирует стоимость объектов недвижимости предназначенных для продажи.

Общество является Инвестором-Застройщиком по проектированию и строительству жилых домов переменной этажности, благоустройством, наружными инженерными сетями на собственном земельном участке, расположенном по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/п Жаворонковское, с. Перхушково, площадью 230 000 кв.м., с кадастровым номером 50:20:0041205:56.

Накопленные затраты по подготовке строительства вышеуказанных объектов – объемы выполненных работ (оказанных услуг) поставщиками и подрядчиками, подтвержденные актами выполненных работ (оказанных услуг), отчетами, указаны в таблице:

Информация о запасах:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
		себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	за 2021г.	-	-	-	109 374	(109 374)	-	-	X	-	-	-
	за 2020г.	-	-	-	30 932	(30 932)	-	-	X	-	-	-
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2021г.	-	-	-	987	(987)	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	-	475	(475)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	за 2021г.	-	-	-	108 387	(108 387)	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	-	30 457	(30 457)	-	-	-	-	-	-
Расходы по строительству (подготовке строительства) объектов для продажи	за 2021г.	276 238	-	276 238	1 693 433	-	-	-	-	1 970 855	-	1 970 855
	за 2020г.	249 712	-	249 712	26 526	-	-	-	-	276 238	-	276 238

23

ООО
"Аналитика"

7. Налог на добавленную стоимость.

По данной статье отражен налог на добавленную стоимость, предъявленный поставщиками и подрядчиками подлежащий распределению по облагаемой и необлагаемой НДС деятельности и НДС, права на вычет которого Общество еще не воспользовалось.

8. Дебиторская и кредиторская задолженности.

Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из бухгалтерских записей в соответствии с первичными учетными документами. Данные о дебиторской и кредиторской задолженности отражены с учетом налога на добавленную стоимость.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) руководителя предприятия, и относятся на финансовые результаты.

Суммы кредиторской задолженности, по которым срок исковой давности истек, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) руководителя предприятия, и относятся на финансовые результаты.

Дебиторская задолженность, по которой создаются резервы, отражается в Бухгалтерском балансе за минусом образованного резерва.

Информация о дебиторской задолженности:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло				учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность			перевод из кредиторскую в дебиторскую задолженность
Долгосрочная дебиторская задолженность	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2021г.	2 179	-	89 178	300	(1 070)	-	-	-	-	239 479	330 067	-
	за 2020г.	3 317	-	1 526	-	(6 215)	-	-	-	3 550	-	2 179	-
<i>в том числе:</i>													
Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	за 2021г.	1 833	-	76 817	-	(724)	-	-	-	-	-	77 927	-
	за 2020г.	2 541	-	1 180	-	(1 889)	-	-	-	-	-	1 833	-
Прочая	за 2021г.	346	-	35	-	(346)	-	-	-	-	-	35	-
	за 2020г.	776	-	346	-	(4 326)	-	-	-	3 550	-	346	-
Авансы выданные Заказчику строительства	за 2021г.	-	-	12 327	300	-	-	-	-	-	239 479	252 106	-
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	за 2021г.	2 179	-	89 178	300	(1 070)	-	-	-	X	239 479	330 067	-
	за 2020г.	3 317	-	1 526	-	(6 215)	-	-	-	X	3 550	2 179	-

Информация о кредиторской задолженности:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
			поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2021г.	561 379	2 190 235	30 272	(1 000)	-	-	-	2 780 886	
	за 2020г.	475 471	963 435	10 650	(888 177)	-	-	-	561 379	
в том числе:										
кредиты	за 2021г.	-	2 178 192	352	-	-	-	-	2 178 545	
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	за 2021г.	561 379	12 043	29 920	(1 000)	-	-	-	602 341	
	за 2020г.	147 302	963 435	10 650	(560 008)	-	-	-	561 379	
прочая	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	за 2020г.	328 169	-	-	(328 169)	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2021г.	41 916	17 242	-	(34 623)	(10)	-	-	24 526	
	за 2020г.	12 100	34 761	-	(8 495)	-	3 550	-	41 916	
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2021г.	26 627	16 626	-	(23 261)	(10)	-	-	19 982	
	за 2020г.	8 858	26 222	-	(8 453)	-	-	-	26 627	
расчеты по налогам и взносам	за 2021г.	4 034	236	-	-	-	-	-	4 270	
	за 2020г.	525	-	-	(41)	-	3 550	-	4 034	
прочая	за 2021г.	11 255	380	-	(11 361)	-	-	-	274	
	за 2020г.	2 716	8 539	-	-	-	-	-	11 255	
Итого	за 2021г.	603 295	2 207 477	30 272	(35 623)	(10)	X	-	2 805 412	
	за 2020г.	487 571	998 196	10 650	(896 672)	-	X	3 550	603 295	

9. Денежные средства и денежные эквиваленты.

По статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражены денежные средства на расчетных счетах в банках не обремененные никакими долговыми обязательствами.

Информация о наличии и движении денежных средств представлена в «Отчете о движении денежных средств».

Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы отражаются как денежные потоки от текущих операций.

НДС, связанный с денежными потоками Общества, направленными на финансирование строительства в большей части включается в стоимость недвижимости и показан в отчете с учетом налога. Сумма НДС, которая будет распределяться в рамках облагаемой и необлагаемой НДС деятельности и (или) направляться к возмещению из бюджета отражена по строке 4127 отчета.

10. Заемные средства.

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию» ПБУ 15/08, утвержденного приказом Минфина РФ от 06 октября 2008 г. № 107н.

Задолженность по кредитам и займам полученным отражается в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

25

ООО
"Аналитика"

Общество осуществляет перевод краткосрочной задолженности по кредитам и займам в долгосрочную в случаях, если по условиям договора сроки платежа пересматриваются в сторону увеличения и становятся свыше 365 дней. Общество осуществляет перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную, когда до погашения этой задолженности остается 365 дней и менее.

Суммы процентов, причитающихся к уплате по займам и кредитам полученным, начисляются равномерно, независимо от условий предоставления займа (кредита) и признаются прочими расходами того отчетного периода, к которому они относятся.

Дополнительные затраты по займам включаются в состав прочих расходов единовременно.

Учет задолженности по займу и/или кредиту, полученному или выраженному в иностранной валюте или условных денежных единицах, ведется в соответствии с п.9 ПБУ 15/08.

В бухгалтерской отчетности на отчетную дату задолженность по займам отражена с учетом начисленных процентов.

В течение 2021 года Обществом привлекались долгосрочные займы от российской организации под фиксированную процентную ставку 6,8% на пополнение оборотных средств со сроком погашения 31.12.2026г.

Суммы займов, недополученных Обществом в силу отсутствия потребностей на 31.12.2021г. составляет 64 557 тыс. руб., в том числе 50 000 тыс. руб. на цели финансирования затрат, связанные с реализацией проекта строительства.

В течение 2021 года Общество не привлекало краткосрочных займов.

В декабре 2020 г., для осуществления бесперебойного процесса реализации Проекта и покрытия расходов, понесенных до даты заключения кредитного договора, Общество подписало кредитный договор с АО «Банк ДОМ. РФ» с процентной ставкой, определяемой для каждого процентного периода и зависящей от суммы денежных средств, размещенных на счетах эскроу, остатка ссудной задолженности и базовой ставки. Начало срока погашения кредита с 31.01.2024 г. по 31.01.2026 года.

Суммарный объем планируемых поступлений по данному договору составляет 8 994 139 тыс. руб.

На 31.12.2021 г. сумма выборки кредитных средств составляет 2 178 192 тыс. руб.

Информация о долгосрочных и краткосрочных кредитах и займах:

тыс. руб

№ п/п	Займы полученные	Остаток на 31 декабря 2020 г.	Получено (начислено)	Погашено (уплачено)	Реклассифицировано	Остаток на 31 декабря 2021 г.
1	Долгосрочные кредиты и займы, полученные от организаций на срок более 12 месяцев, в т.ч:	561 379	2 219 507	-	-	2 780 886
	долгосрочные целевые кредиты	-	2 178 192	-	-	2 178 192
	проценты по долгосрочным целевым кредитам	-	352	-	-	352
	долгосрочные займы	-	11 043	-	(1 000)	10 043
	проценты по долгосрочным займам	-	192	-	-	192
	долгосрочные векселя собственные	560 000	-	-	1 000	561 000
	долгосрочные проценты, начисленные по векселям	1 379	29 727	-	-	31 106
2	Краткосрочные кредиты займы, полученные от организаций на срок менее 12 месяцев	-	-	-	-	-

11. Условные обязательства, условные активы и оценочные обязательства.

Оценочные обязательства сформированы и отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов.

Информация об оценочных обязательствах на конец отчетного периода:

тыс руб.

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	-	446	(249)	-	197
в том числе:					
Предстоящая оплата отпусков работникам организации	-	446	(249)	-	197

Резерв на оплату отпусков создается / признается ежемесячно по мере возникновения у сотрудников права на будущие оплачиваемые отпуска либо на компенсацию за неиспользованный отпуск при увольнении и списывается / погашается при использовании отпуска, либо при получении компенсации при увольнении.

Ожидаемый срок исполнения оценочного обязательства - в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Общество не видит иных оценочных обязательств, способных существенно повлиять на финансовый результат отчетности за 2021 год.

Условные факты хозяйственной деятельности, подлежащие раскрытию в отчетности, отсутствуют.

12. Доходы.

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 г. № 32н.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (далее выручка).

Выручка признается по мере отгрузки покупателям (оказания услуг заказчиком) в соответствии с условиями договоров.

Выручка от реализации недвижимого имущества (в том числе квартир, нежилых помещений) признается в момент передачи объектов недвижимого имущества покупателям по актам приемки-передачи, вне зависимости от даты государственной регистрации таких прав.

Если организация привлекала к финансированию расходов на возведение объектов инвесторов /соинвесторов / участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, то разница между суммой целевого финансирования и его стоимостью для организации определяется на дату акта о реализации инвестиционного контракта, акта исполнения обязательств по договору инвестирования / соинвестирования, передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Доходы, которые могут быть полученные по другим основаниям, относятся к прочим доходам:

- Доход от реализации иного имущества;
- Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- Активы, полученные безвозмездно, в т.ч. по договору дарения;
- Поступления в возмещение причиненных организации убытков;
- Суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;

27

ООО
"Аналитика"

- Курсовые разницы;
- Суммы дооценки активов (за исключением внеоборотных активов);
- Прочие доходы.

13. Расходы.

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» ПБУ 10/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 г. № 33н.

Расходы, производимые организацией, относятся к тому виду деятельности, с осуществлением которого они непосредственно связаны.

Расходами от обычных видов деятельности по элементам затрат являются:

- материальные расходы, в том числе:
 - стоимость реализованных товаров
 - сырье и материалы
 - расходы на восстановление основных средств
 - прочие;
- амортизация основных средств и нематериальных активов;
- расходы на оплату труда;
- социальное страхование и обеспечение;
- прочие.

Расходы, связанные с оказанием услуг Застройщика, являются расходами по обычным видам деятельности и учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы». Аналитический учет организуется в разрезе подразделений и соответствующих статей расходов.

Управленческими признаются расходы, связанные с управлением Обществом, а также общехозяйственные расходы, не связанные непосредственно с конкретным видом осуществляемой деятельности.

Коммерческими являются расходы, связанные с реализацией товаров, работ, услуг.

Коммерческие и управленческие расходы признаются в полном объеме в финансовом результате отчетного периода.

Структура управленческих расходов представлена в разрезе элементов затрат:

тыс. руб.

Показатель	2021г.	2020г.
Аренда офисного помещения	180	120
Амортизация основных средств	36	-
Вознаграждение по агентским договорам	21	55
Консультационно информационные услуги	6 698	-
Обязательный аудит	137	130
Оплата труда	5 382	-
Социальные налоги	1 516	-
Резервы предстоящих расходов по оплате отпусков	360	-
Нотариальные расходы	138	307

28

ООО
"Аналитика"

Услуги управления	7 314	1 310
Услуги связи	77	-
Прочие имиджевые мероприятия	1 657	-
Прочие профессиональные услуги	108	286
Прочие расходы	12	18
ИТОГО по строке 2220 «Управленческие расходы»	23 636	2 226

Структура коммерческих расходов:

тыс. руб.

Показатель	2021г.	2020г.
Амортизация коммерческих рекламных объектов	571	16
Рекламные расходы	66 139	24 469
Лицензионные платежи за право пользования товарным знаком	144	36
Расходы по привлечению клиентов	31 570	3 252
Госпошлины за регистрацию ДДУ	2 013	-
Услуги регистраторов	1 857	-
Содержание офиса продаж	1 866	-
Прочие коммерческие расходы	4 227	2 684
ИТОГО по строке 2210 «Коммерческие расходы»	108 387	30 457

Прочими расходами являются:

- расходы, связанные с продажей, выбытием, погашением и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных организацией убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- курсовые разницы;
- суммы уценки активов (за исключением внеоборотных активов).

Структура прочих доходов и расходов:

тыс. руб.

Прочие доходы	2021 г	2020 г.
Реализация основных средств	-	25
Процентные поступления на остаток по р/счету	78	7

29

ООО
"Аналитика"

Доходы от списания кредиторской задолженности	10	-
Штрафы и пени по договорам	300	-
ИТОГО	388	32
Прочие расходы	2021 г.	2020 г.
Комиссии банков	28 210	29
Льготы, мат.помощь	50	-
Налог на имущество	2 192	2 058
НДС за счет собственных средств	-	2 196
Процентные платежи по займам	30 307	10 650
Процентные платежи по целевым кредитам застройщика	352	-
Амортизация ОС	243	8 908
Материальные и оперативные расходы энергетических объектов	-	2 159
Услуги по охране	-	1 800
Юридические услуги	-	2 015
Прочие расходы	3	90
ИТОГО	61 357	29 905

14. Обеспечения обязательств полученных и выданных.

Согласно Федеральному закону от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" при расчетах с дольщиками используются счета эскроу.

Этот счет предназначен для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от депонента в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях передачи их застройщику (бенефициару).

Общество отражает информацию о поступлениях на эскроу счета на забалансовом счете 009.СЭ в разбивке по корпусам и договорам долевого участия.

Также за балансом отражаются обязательства застройщика по заключенным договорам долевого строительства по передаче прав на объекты строительства по которым денежные средства поступают на эскроу счета.

Информация о наличии обеспечений полученных и выданных третьим лицам:

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	3 399 237	309 164	-
в том числе:			
Средства дольщиков на счетах эскроу	3 399 237	309 164	-
Выданные - всего	4 219 752	1 490 625	1 051 312
в том числе:			
Обязательства перед участниками долевого строительства	3 628 112	439 314	-
Залог (ипотека) земельного участка	591 640	1 051 312	1 051 312

Последующие залоги отражены в учете в стоимостном выражении – 0,01 руб.

15. Налог на прибыль.

Общество формирует показатели, характеризующие учет расчетов по налогу на прибыль, ежемесячно. В бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства по налогу на прибыль отражаются развернуто, соответственно, в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Ставка налога на прибыль при расчете отложенных налоговых активов и обязательств, и постоянных налоговых доходов и расходов составляет 20%.

Налоговый учет ведется методом начисления.

Общество, начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020 год, применяет Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02 с учетом изменений, внесенных Приказом Минфина России от 20.11.2018 № 236н.

Величину текущего налога на прибыль Общество определяет на основе налоговой декларации по налогу на прибыль, определенного в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах.

Расчет отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств ведется балансовым методом.

В составе отложенного налогового актива отражены убытки Общества, перенесенные на будущее, не использованные для уменьшения налога на прибыль в отчетном (налоговом) периоде, но которые будут приняты в целях налогообложения в последующих отчетных (налоговых) периодах.

Показатели, влияющие на расход по налогу на прибыль:

тыс.руб.

Показатели	За 2021 год	За 2020 год
Прибыль (убыток) до налогообложения	(192 992)	(62 556)
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)*, в т.ч.:	-	-
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	(38 598)	(12 511)
Изменение отложенных налоговых активов	38 548	12 127
Изменение отложенных налоговых обязательств	22	(65)
Постоянный налоговый расход	28	449
Постоянный налоговый доход	-	-
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)	38 571	12 062
Налог на прибыль (стр. 2410) = стр. 2411 + 2412	38 571	12 062

III. Раскрытие прочей информации

1. Принцип существенности.

При раскрытии информации в настоящих Пояснениях Общество учитывало, что показатель статьи баланса или отчетности признается существенным в сумме, отношение которой к валюте баланса за отчетный период составляет не менее 5%.

2. Порядок учета активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств в валюту Российской Федерации – рубли, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденного приказом Минфина РФ от 27 ноября 2006 г. № 154н.

Курсовые разницы относятся за счет прибылей и убытков в составе прочих внереализационных доходов и расходов за период, когда они возникли.

3. События после отчетной даты.

После окончания 2021 финансового года в результате произошедших внешнеполитических событий в феврале-марте 2022 года, объявлен новый ряд экономических санкции в целом в отношении Российской Федерации.

Данное событие привело к увеличению экономической и геополитической неопределенности, в том числе к увеличению волатильности на рынках капитала, значительному падению курса российского рубля, повышению ключевой ставки Центральным Банком Российской Федерации с 28 февраля 2022 года до 20%.

Руководство Общества считает, что данные события являются некорректирующими событиями после отчетной даты. В сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут повлиять на текущие условия, в каких функционирует Общество, руководство не имеет возможности. Данные обстоятельства, по мнению руководства, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Однако данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания данной бухгалтерской отчетности и влияние дальнейших событий на деятельность Общества в дальнейшем может отличаться от оценки руководства.

В настоящее время руководство Общества внимательно следит за развитием ситуации и будет предпринимать все необходимые и возможные меры для смягчения последствий, возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

4. Основные факторы, повлиявшие на деятельность компании в отчетном году, прекращение деятельности и прогнозная информация.

В 2021 году Общество не принимало решений о приостановлении деятельности с намерением о ее прекращении полностью или частично.

В 2021 году компанией получен убыток в размере 154 421 тыс. рублей.

Валюта баланса составляет 2 576 088 тыс. рублей.

Стоимость чистых активов Общества по состоянию на 31.12.2021 года отрицательная – 229 563 тыс. руб.

Налоги и сборы за отчетный период перечислены в полном объеме.

Основной вид деятельности ООО «Перхушково-Девелопмент» в 2021 году - выполнение функций Инвестора-Застройщика по проектированию строительству жилых домов переменной этажности, благоустройством, наружными инженерными сетями на собственном земельном участке, расположенном по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/п Жаворонковское, с. Перхушково, площадью 230 000 кв. м., с кадастровым номером 50:20:0041205:56., «Жилые дома переменной этажности с благоустройством и наружными инженерными сетями (корпуса 6, 7, 8, 9, 10 - объекты первой очереди строительства)».

В ноябре 2020 г. Обществом получено Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных дома и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», которое подтверждает право застройщика на привлечение денежных средств участников долевого

строительства для строительства (создания) многоквартирного(-ых) дома(-ов) и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве.

Способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве - счета эскроу.

В декабре 2020 г., для осуществления бесперебойного процесса реализации Проекта и покрытия расходов, понесенных до даты заключения кредитного договора, Общество подписало кредитный договор с АО «Банк ДОМ.РФ» и получало денежные средства на финансирование строительства.

В 2021 году начаты строительно-монтажные работы первой очереди строительства, активно привлекались денежные средства по договорам долевого участия.

Ввод в эксплуатацию построенных объектов первой очереди строительства и передача их участникам долевого строительства планируется в 3 квартале 2023 года.

Указанные факторы повлекут формирование выручки в объеме, превышающем понесенные Обществом за период строительства убытки и позволят извлечь прибыль, что положительно скажется на увеличение чистых активов.

Имевшие место в 2021 году последствия пандемии, локдауны и иные неблагоприятные последствия COVID-19 не оказали негативного влияния на деятельность Общества. Указанная ситуация связана, как с глобальной антикризисной поддержкой государства строительной отрасли в виде льготной ставки по ипотечным кредитам, так и с расширением форматов продаж, реализованным в Обществе для упрощения заключения сделок вне зависимости от наличия или отсутствия локдауна на территории РФ.

Уполномоченный представитель
по доверенности №ПД-01022022-01 от 01.02.2022 г.

Данько Ольга Сергеевна

29 марта 2022 года



Всего пронумеровано,
прошнуровано, скреплено
мастичной печатью 33 листа

Директор ООО "Аналитика"

Андреева В.В.

