



ООО

«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

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

+7 (495) 691-47-34

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участнику
ООО «Специализированный застройщик «Териберский берег»

Мнение

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

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «Териберский берег» 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 раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими принятому Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (СМСЭБ) Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) (Кодекс СМСЭБ) и этическим требованиям, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на п. 4.14 «Информация о непрерывности деятельности» Пояснений к финансовой отчетности, в котором указано, что Общество понесло чистый убыток в сумме 71 235 тыс. руб. в течение года, закончившегося 31 декабря 2021 года, и на эту дату обязательства Общества превысили общую сумму ее активов на 52 844 тыс. руб. Как отмечается в п. 4.14 «Информация о непрерывности деятельности» Пояснений к финансовой отчетности, данные события или условия, наряду с другими вопросами, изложенными в п. 4.14 Пояснений, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

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

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой

бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Туманова Татьяна Юрьевна, ОРНЗ 21606073086
Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение

«24» марта 2022 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: ООО «Специализированный застройщик «Териберский берег»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 17.11.2003 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1037739970773

Местонахождение: 109029, г. Москва г. вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, проезд Сибирский, д. 2, стр. 2, этаж 3, ком. 5

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

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

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

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

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

	Форма по ОКУД	Коды 0710001
	Дата (число, месяц, год)	31 12 2021
Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТЕРИБЕРСКИЙ БЕРЕГ"	по ОКПО	71316304
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7701511447
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) 643,109029,Москва г.,,Сибирский проезд,2,2,этаж 3,ком. 5,дом,строение,		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг"		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7714176877
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027739541664

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.4	Основные средства	1150	68	897 846	776 848
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	22 108	-	-
	в том числе:	11804	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	22 175	897 846	776 848
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.5	Запасы	1210	3 093 211	491	5 651
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	54 476	-	-
	Затраты на строительство и проектирование	12108	3 037 585	-	-
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	1 150	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	3 234	2 610	43 458
	в том числе:				
	НДС при приобретении основных средств	12201	339	-	-
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12202	4	-	-

	НДС по приобретенным услугам	12203	803	-	-
	НДС при строительстве основных средств	12206	2 088	-	-
3.6	Дебиторская задолженность	1230	76 987	160 710	26 114
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	72 745	-	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	1 935	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	674	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	162	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12305	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	1 471	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	14 170	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 639	1 571	172
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	4 639	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	99 183	1 387	227
	Итого по разделу II	1200	3 277 254	180 938	75 623
	БАЛАНС	1600	3 299 430	1 078 784	852 471

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	1 000	1 000	10
	в том числе:				
	Прочий капитал	13103	1 000	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(53 844)	17 391	17 013
	Итого по разделу III	1300	(52 844)	18 391	17 023
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.7	Заемные средства	1410	2 019 568	238 020	-
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14102	1 972 903	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	14105	46 665	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	8 866	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	690 276	-	-
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочная		690 276	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 718 711	238 020	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.7	Заемные средства	1510	414 092	10 458	80 990
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15102	391 813	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15104	22 279	-	-
3.8	Кредиторская задолженность	1520	205 963	117 438	73 672
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	99 307	-	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	109	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	125	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	197	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	106 224	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	694 477	680 786
3.9	Оценочные обязательства	1540	697	-	-
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	697	-	-
	Прочие обязательства	1550	12 811	-	-
	в том числе:				
		15501	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	633 564	822 373	835 448
	БАЛАНС	1700	3 299 430	1 078 784	852 471

Руководитель

Тереховский
(подпись)
Сергей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

3 марта 2021

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2021 г.

				Коды
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация	по ОКПО	71316304		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7701511447		
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
4.1	Выручка	2110	5 280	78 849
4.2	Себестоимость продаж	2120	(9 038)	(78 380)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(3 758)	469
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.3	Управленческие расходы	2220	(36 262)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(40 020)	469
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.4	Проценты к получению	2320	22	264
4.4	Проценты к уплате	2330	(36 217)	(111)
4.4	Прочие доходы	2340	110 492	3 744
4.4	Прочие расходы	2350	(118 754)	(3 506)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(84 477)	860
	Налог на прибыль	2410	13 242	(481)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(481)
	отложенный налог на прибыль	2412	13 242	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(71 235)	379

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	(71 235)	379
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

**Власов Сергей Евгеньевич**

(подпись)

(рас:шифровка подписи)

3 марта 2022 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТЕРИБЕРСКИЙ БЕРЕГ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2021
71316304		
7701511447		
71.12.2		
12300	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	10	-	-	-	17 013	17 023
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	990	-	-	-	378	1 368
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	378	378
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	990	-	-	-	-	990
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

Дивиденды	3227	X	X	X	X	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	1 000	-	-	-	17 391	18 391
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(71 235)	(71 235)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(71 235)	(71 235)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	1 000	-	-	-	(53 844)	(52 844)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	18 391	18 391
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	18 391	18 391
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	17 391	17 391
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	17 391	17 391
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТЕРИБЕРСКИЙ БЕРЕГ"	ИНН	71316304		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7701511447		
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	13 089	101 054
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	12 535	99 746
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	554	1 308
Платежи - всего	4120	(2 155 834)	(295 681)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(721 636)	(211 234)
в связи с оплатой труда работников	4122	(21 294)	(28 816)
процентов по долговым обязательствам	4123	(7)	(13 140)
налога на прибыль организаций	4124	(612)	(640)
Прочие налоги и сборы	4125	(66)	-
Денежные средства, направленные на финансирование расходов по договорам на выполнение функций Заказчика	4126	(1 208 500)	-
Аренда земли	4127	(80 028)	-
прочие платежи	4129	(123 691)	(41 851)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 142 745)	(194 627)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	3 117	19 664
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	3 117	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	19 664
Платежи - всего	4220	-	(6 068)
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	-	-

	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	(6 068)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	3 117	13 596

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 411 216	357 094
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 411 216	218 830
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	-	138 264
Платежи - всего	4320	(279 520)	(174 664)
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	(279 520)	(11 920)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	(162 744)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 131 696	182 430
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(7 932)	1 399
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	12 571	172
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	4 639	1 571
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Власов Сергей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

3 марта 2022 г.

**Пояснения
к бухгалтерской (финансовой) отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Териберский берег»
за 2021 год**

1. Общие сведения

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Териберский берег» (далее – Компания) составлена в соответствии с:

- Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;
- Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 № 14-ФЗ;
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н;
- Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденным приказом Минфина России от 06.07.1999 № 43н;
- Указаниями об формах бухгалтерской отчетности, утвержденными приказом Минфина России от 02.07.2010 № 66н;
- иными нормативными актами, регуливающими бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность в Российской Федерации;
- учредительными документами и Учетной политикой Компании для целей бухгалтерского учета.

1.1. Общая информация о Компании

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Териберский берег», краткое наименование: ООО «Специализированный застройщик «Териберский берег».

С 17.11.2003 г. до 28.04.2021 г. наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Териберский берег».

- 1.1.1. Юридический адрес: с 23.11.2021 г. – 109029, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, проезд Сибирский, д. 2, стр. 2, этаж 3, ком. 5
До 23.11.2021 г. - 101000, Москва г., ул. Мясницкая, д.30/1/2, стр.2, комн. 3
- 1.1.2. Дата государственной регистрации: 17.11.2003 г. г. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица 17.11.2003 г.; регистрирующий орган Межрайонная инспекция ФНС России № 46 по г. Москве; ОГРН 1037739970773.
- 1.1.3. Уставный капитал Компании равен 1 000 000,00 руб., оплачен полностью.
- 1.1.4. На отчетную дату, участники Компании, следующие:
– ООО «ПИК-Инвестпроект» - 1 000 000,00 руб. доля владения – 100 %;
- 1.1.5. В отчетном периоде Компания осуществляла предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплексов зданий жилого, нежилого, инженерных сетей и сооружений, расположенных по строительным адресам:
- г. Москва, г. Щербинка, ул. Мостотреста, д. 8, стр.1;
- г. Москва, Южное Бутово, Варшавское ш.
- 1.1.6. Вид деятельности по ОКВЭД:
с 05.11.2003 г. и по 27.04.2021 г. - 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий»,
с 28.04.2021 г. и по настоящее время - 71.12.2. «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Застройка осуществляется в соответствии с действующим законодательством, в том числе Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ с применением эскроу-счетов.

Компания, являясь застройщиком, осуществляет комплексную застройку земельных участков из земель населенных пунктов, принадлежащих Обществу на праве собственности

Местоположение/ адрес/ характеристики	Кадастровый номер	S, кв.м.	ВРИ, объект строительства	Кадастровая стоимость в 2021 г., тыс. руб.
Г. Москва, г. Щербинка, ул. Чапаева, при доме 2	50:61:0010118:14	2 428	Для многоквартирной застройки	33 660
Г. Москва, г. Щербинка, ул. 40 лет Октября, при доме 11	50:61:0010118:15	1 700	Для многоквартирной застройки	23 574
Г. Москва, г. Щербинка, ул. О Кошевого, д. 28	50:61:0020217:15	296	Для многоквартирной застройки	1 206
Г. Москва, г. Щербинка, ул. Кирова, ПАК «Мостовик, вл. 7	77:13:0010118:1	28	Для размещения стоянок, помещений гаражей боксового типа	159

На праве аренды:

ТУ Росимущества в городе Москве

Местоположен ие/ адрес/ характеристи ки	Кадастровый номер	S, кв.м.	ВРИ, объект строительства	Правоуста навляваю щие документы	Кадастрова я стоимость в 2021г., тыс. руб.
Г. Москва, р-н Южное Бутово, Варшавское ш.	77:06:00120171:1000	633 955	Для многоквартирной застройки	Договор аренды земельного участка № 77-16/27 от 12.03.2021	3 735 487

Департамент городского имущества города Москвы

Местоположен ие/ адрес/ характеристи ки	Кадастровый номер	S, кв.м.	ВРИ, объект строительства	Правоуста навляваю щие документы	Кадастрова я стоимость в 2021г., тыс. руб.
Г. Москва, г. Щербинка, мкр Любимский	77:13:0010111:38	3426	Для многоквартирной застройки	Договор аренды земельного участка № И-11- 001227 от 30.12.2016	86 156

Г. Москва, г. Щербинка, ул. Мостотреста, южнее дома № 7	50:61:0010111:20	1 390	Для многоквартирной застройки	Договор аренды земельного участка № И-11-001226 от 30.12.2016	34 56
---------------------------------------------------------	------------------	-------	-------------------------------	---------------------------------------------------------------	-------

1.1.7. Обществом в рамках Закона 214-ФЗ с применением эскроу-счетов привлекли следующие средства участников долевого строительства, отраженные на забалансовом счете 076.Э:

Объект инвестирования	Сумма поступления (тыс. руб.)	Номер РНС	Наименование банка	Комментарий
Г. Москва, Южное Бутово, ком. 1, корп. 1.1	470 380,00	77-220000-019811-2021 от 25.10.21	Сбербанк ПАО	Средства дольщиков на счетах эскроу.
Г. Москва, Южное Бутово, ком. 1, корп. 1.2	516 710,00	77-220000-019811-2021 от 25.10.21	Сбербанк ПАО	Средства дольщиков на счетах эскроу
Г. Москва, Южное Бутово, ком. 1, корп. 1.3	114 735,00	77-220000-019811-2021 от 25.10.21	Сбербанк ПАО	Средства дольщиков на счетах эскроу
Итого	1 101 825,00			

1.1.8 Пандемия коронавирусной инфекции не оказала существенного влияния на финансовое состояние Компании.

1.2. Исполнительные и контрольные органы Компании

Полномочия единоличного исполнительного органа в отчетном периоде исполняли:

- с 10.08.2020 г. по настоящее время – генеральный директор Семеньчев Алексей Виталиевич.

- с 01.01.2021 г. по 28.04.2021 г. – директор Дибин Андрей Валентинович.

- с 29.04.2021 г и по настоящее время – директор Власов Сергей Евгеньевич

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется в рамках договора на бухгалтерское обслуживание № Д1185352/21 от 01.07.2021 г. заключенного с ПАО «ПИК СЗ».

1.3. Численность персонала Компании

Среднесписочная численность персонала Компании за 2021 год составила 15 (Пятнадцать) человек.

1.4. Сведения о дочерних и зависимых обществах

По состоянию на 31 декабря 2021 года у Компании отсутствуют дочерние и зависимые общества.

2. Существенные аспекты представления информации в бухгалтерской отчетности и Учетной политике

2.1. Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Компании составлена за период с 1 января по 31 декабря 2021 года.

Показатели бухгалтерской отчетности представлены в национальной валюте Российской Федерации, единица измерения установлена в тысячах рублей.

2.2. Состав бухгалтерской отчетности

Неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Компании является: Бухгалтерский баланс (форма по ОКУД 0710001), Отчет о финансовых результатах (форма по ОКУД 0710002), Отчет об изменении капитала (форма по ОКУД 0710003), Отчет о движении денежных средств (форма по ОКУД 0710004), Пояснений к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, раскрывающих финансовое положение Компании.

2.3. Существенные аспекты Учетной политики

Приказом № УП-2021 от 31.12.2020 г. утверждена редакция учетной политики для целей бухгалтерского и налогового учета на 2021 год.

В бухгалтерском учете ООО «СЗ «Териберский берег» применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, продукции (работ, услуг), а также основных средств и иного имущества в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть «по отгрузке» - на дату отгрузки товаров, продукции (выполнения работ, оказания услуг), основных средств и иного имущества при условии перехода права собственности на них к покупателю и выполнения других необходимых условий.

Доходы от реализации по договору купли-продажи товаров, срок производства которых приходится на несколько налоговых периодов, учитываются единовременно в момент перехода права собственности на эти товары.

Выручка от выполнения работ (услуг) с длительным циклом определяется по завершении выполнения работ (услуг) в целом.

Бухгалтерский учет расходов ведется по видам деятельности. Обеспечивается раздельный учет собственных затрат и затрат, осуществляемых в рамках целевого финансирования объектов ИДП.

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений»:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).

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

2.4. Оценка активов и обязательств

В бухгалтерской отчетности Компании активы и обязательства оценены по фактическим затратам.

2.5. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе Компании дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты, либо не установлен.

Финансовые вложения классифицируются в бухгалтерском балансе как краткосрочные либо долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения, погашения) после отчетной даты.

2.6. Основные средства

Учет основных средств производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденному Приказом Минфина РФ от 30.03.2001г № 26н (далее - ПБУ 6/01).

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость складывается из суммы фактических расходов предприятия на его приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ). При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении основных средств, НДС (согласно коэффициента распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость основных средств документом Модернизация, при этом для НУ не образуя временных разниц.

Переоценка основных средств не проводилась.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется Комиссией, назначаемой приказом руководителя, на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. №1 в редакции Постановления Правительства РФ от 07.07.2016г. № 640, согласно ОК 013-2014 (СНС 2008) Общероссийского классификатора основных фондов, введенного в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 № 2018-ст, а также с учетом следующих факторов:

- ожидаемого срока полезного использования объекта;
- ожидаемой производительности, мощности объекта;

- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации. Амортизация по основным средствам начисляется ежемесячно линейным способом по каждому объекту основных средств в течение всего срока полезного использования в размере 1/12 годовой суммы.

2.7. Нематериальные активы

Учет НМА Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденного Приказом Минфина РФ № 153н от 27.12.2007г.

НМА принимается к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к бухгалтерскому учету.

Фактической (первоначальной) стоимостью НМА признается сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченная или начисленная Обществом при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях.

Не включаются в расходы на приобретение, создание НМА:

- возмещаемые суммы налогов, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ;
- общехозяйственные и иные аналогичные расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением и созданием активов;

Расходы по полученным займам и кредитам не являются расходами на приобретение, создание НМА, за исключением случаев, когда актив, фактическая (первоначальная) стоимость которого формируется, относится к инвестиционным.

Переоценка НМА не производится (п.17 ПБУ 14/07).

Тестирование НМА на обесценение не производится (п.16, 22 ПБУ 14/07).

Срок полезного использования НМА определяется комиссией, назначаемой приказом руководителя Общества при принятии НМА к учету (п. 27 ПБУ 14/2007).

Срок полезного использования устанавливается по каждому объекту амортизируемых НМА при их постановке на учет исходя из срока действия исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности и периода контроля над активом или ожидаемого срока использования актива, в течение которого предполагается получать экономическую выгоду (доход).

По программным средствам и базам данных, которые отражаются в аналитическом учете по счету 04 «Нематериальные активы» обособленно, срок полезного использования определяется исходя из условий договора. Если из договора нельзя установить срок использования, то этот срок определяется на основании решения специально созданной комиссии, которая самостоятельно определяет срок полезного использования, обосновав свой выбор внутренним документом.

В отношении НМА с неопределенным сроком полезного использования Общество ежегодно рассматривает наличие факторов, свидетельствующих о невозможности надежно определить срок полезного использования данного актива. В случае прекращения существования указанных факторов Общество определяет срок полезного использования данного НМА и способ его амортизации.

Фиксированный разовый платеж за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, отражается в бухгалтерском учете как расходы будущих периодов и подлежит

списанию в течение срока действия договора. Если срок не определен, то по приказу руководителя.

Способ начисления амортизации по каждому объекту НМА выбирается индивидуально исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования этого НМА. Если такой расчет невозможно осуществить достоверно, амортизация по объекту НМА начисляется линейным способом (п. 28, 30 ПБУ 14/2007).

Стоимость НМА с определенным сроком полезного использования погашается посредством начисления амортизации в течение срока их полезного использования.

Начисление амортизации объектов НМА производится линейным способом.

По НМА с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется.

В случае уточнения срока полезного использования и (или) способа начисления амортизации имеет место изменение оценочных значений. Возникающие в связи с этим корректировки (начисление амортизации исходя из нового срока полезного использования и (или) способа начисления амортизации) отражаются в бухгалтерском учете перспективно (п. п. 27, 30 ПБУ 14/2007, п. 4 ПБУ 21/2008).

2.8. Финансовые вложения

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражены в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Компании на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

К финансовым вложениям Компании относятся:

- предоставленные другим организациям займы;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования;

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансового вложения, списание его стоимости производится по стоимости единицы бухгалтерского учета финансовых вложений, а именно:

- при выбытии финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, списание их стоимости производится по первоначальной стоимости каждой единицы учета финансовых вложений;
- при выбытии финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, списание их стоимости производится исходя из последней оценки.

Доходы и расходы от выбытия векселей третьих лиц отражаются в составе прочих доходов и расходов (счет 91 «Прочие доходы и расходы»).

Финансовые вложения, по которым на конец отчетного года признано устойчивое существенное снижение стоимости, показываются в балансе за минусом создаваемого резерва под обесценение финансовых вложений. Сумма резерва относится на увеличение операционных расходов.

2.9. Материально-производственные запасы

Оприходование в бухгалтерском учете материально-производственных запасов производится по фактической себестоимости.

В стоимость материально-производственных запасов включаются транспортно-заготовительные расходы, непосредственно связанные с их приобретением, кроме расходов по внутреннему перемещению запасов между подразделениями Компании. Все Запасы, включая предназначенные для управленческих нужд, учитываются по правилам ФСБУ 5/2019.

Спецодежда (форменная одежда) и спецодежда, независимо от срока службы не существенна для Общества с учетом особенностей деятельности и структуры активов.

Списание стоимости не существенных активов на материальные расходы производится одновременно в момент передачи (отпуска) сотрудникам Общества (п.7,4 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», Рекомендации Р-100/2019-КпР «Реализация требования рациональности»). При отпуске Запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости исчисленной исходя из среднемесячной фактической себестоимости (взвешенная оценка).

При единичном производстве-по себестоимости каждой единицы Запасов (объекты недвижимости).

2.10. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Компанией в данном отчетном периоде, но относящиеся к будущим отчетным периодам, отражены в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как расходы будущих периодов.

В составе расходов будущих периодов учтены:

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

2.11. Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен с учетом НДС, установленных договорами между Компанией и покупателями, заказчиками.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, включаются в состав прочих расходов Компании на основании данных проведенной инвентаризации и числятся в забалансовом учете в течение 5 лет.

Задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, показана за минусом резервов по сомнительным долгам.

Величина резерва определяется отдельно по каждому долгу на основании проведенной инвентаризации. Резервы по сомнительным долгам относятся на увеличение операционных расходов.

2.12. Кредиты и займы полученные

При получении займа и (или) кредита основная сумма долга учитывается в бухгалтерском учете в соответствии с условиями договора займа или кредитного

договора в сумме фактически поступивших денежных средств или в стоимостной оценке других вещей, предусмотренной договором.

Затраты по полученным займам и кредитам признаются расходами того периода, в котором они произведены и являются прочими расходами, подлежащими отнесению на финансовый результат, за исключением той их части, которая подлежит включению в первоначальную стоимость основных средств. Включение затрат по полученным займам и кредитам в первоначальную стоимость основных средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия актива к бухгалтерскому учету в качестве объекта основных средств либо имущественного комплекса.

Начисление процентов по полученным займам и кредитам производится в соответствии с порядком, установленным в договоре займа и (или) кредитном договоре.

Дополнительные затраты, связанные с получением кредитов и займов, размещением заемных обязательств, учитываются в составе прочих расходов (счет 91 «Прочие доходы и расходы») в том отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

2.13. Денежные средства и денежные эквиваленты.

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные и высоколиквидные инвестиции, свободно обратимые в заранее известную сумму денежных средств с незначительным риском колебаний стоимости. К эквивалентам денежных средств относятся инвестиции с кратким сроком обращения, не превышающим одного месяца до даты погашения. Стоимость финансовых вложений, которые Компания относит к денежным эквивалентам, отражается в Бухгалтерском балансе по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

2.14. Оценочные обязательства. Условные активы и обязательства

Учетной политикой Компании установлено, что в бухгалтерском учете Общество признает оценочные обязательства в соответствии с ПБУ 8/2010:

- оценочное обязательство на оплату отпусков;
- оценочного обязательства в виде суммы не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимой для полного формирования инвестиционной стоимости объекта, в случае одновременного выполнения следующих обязательных условий:
 - у Компании существует обязанность понести расходы по строительству объекта ИДП, явившаяся следствием заключения договоров, исполнения которой Организация не может избежать;
 - уменьшение экономических выгод Компании, необходимое для исполнения обязательств по договору, вероятно;
 - величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

2.15. Отложенные налоги

В бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Компании отражены отложенные налоговые активы и обязательства, способные оказать влияние на величину налога на прибыль в последующих отчетных периодах.

2.16. Учет поступления и использования инвестируемых средств Застройщика

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

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, при строительстве объектов ИДП без использования эскроу счетов ведется на счете 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» в корреспонденции со счетами учета денежных средств или иного имущества, полученного в счет инвестирования или долевого строительства. Аналитический учет на счете 76.06 ведется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, при строительстве объектов ИДП с использованием эскроу счетов осуществляется на забалансовом счете 076.Э «Движение по счету-эскроу». Аналитический учет ведется по каждому контрагенту, договору, объекту ИДП.

Учет вложений в инвестиционные проекты ведется на счете 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору, объекту ИДП.

Если Общество привлекает для выполнения работ по подготовке к строительству подрядные организации, учет расчетов с подрядчиками ведется на счете 60.01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору, объекту ИДП.

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

2.17. Учет инвестиционной деятельности Застройщика

Затраты Общества по строительству в рамках инвестиционных договоров, договоров долевого участия и связанные с получением доходов от инвестиционной деятельности группируются на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости активов к продаже и затрат по целевому финансированию строительства по договорам долевого участия в разрезе объектов, которые после окончания строительства должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

В затраты в рамках целевого финансирования строительства включаются те суммы и виды затрат компенсация которых в цене ДДУ предусмотрена ст. 18 Закона № 214-ФЗ.

Общество определяет дату расчета стоимости объекта строительства (объекта ИДП), возведенного в рамках инвестиционно-девелоперского проекта, в следующем порядке:

по объектам строительства, где Общество является Застройщиком либо стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, расчет производится на дату подписания Акта о результатах реализации инвестиционного контракта (АРРИК) или Акта о частичных результатах реализации инвестиционного контракта (АЧРРИК).

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется по статьям:

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

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

Прямые затраты по объектам ИДП группируются на счете 36.01.1 «Прямые затраты по объектам ИДП».

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

- затраты на сопровождение проектирования и строительства;
- затраты на проектно-изыскательские работы;
- затраты на оборудование надземной части корпуса;
- затраты на СМР подземной части корпуса;
- затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки);
- затраты на отделку квартир;
- затраты на СМР подземной части корпуса;
- затраты на шпунтовое ограждение, укрепление грунтовое;
- затраты на устройство свайного поля;
- прочие затраты по СМР подземной части;
- затраты на монолит 1 этажа;
- затраты 1 этажа;
- затраты на устройство декоративных балконов;
- затраты на оборудование надземной части корпуса;
- отделка МОП;
- затраты на ИТП;
- затраты на кондиционирование;
- вознаграждение генподрядчиков;
- вознаграждение заказчика;
- затраты на вознаграждение консультанта;
- затраты на инженерные изыскания;
- затраты на стадию П. Основные разделы;
- затраты на стадию РД. Основные разделы;
- вынос осей;
- затраты на экспертизу;
- затраты на СМР по благоустройству;
- затраты на страхование;
- затраты на согласования;
- затраты на авторский надзор;
- затраты на мониторинг;
- затраты на ввод в эксплуатацию;
- затраты на эксплуатацию до заселения;
- Арендные платежи;

- затраты на временные дороги;
- земельный налог;
- проценты по целевым кредитам и займам;
- прочие затраты на строительство, предусмотренные ст. 18 Закона № 214-ФЗ.

Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства по ДДУ (ст.1 Закона 214-ФЗ).

2.18. Доходы от обычных видов деятельности

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

В бухгалтерском учете применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, продукции (работ, услуг), а также основных средств и иного имущества в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть «по отгрузке» - на дату отгрузки товаров, продукции (выполнения работ, оказания услуг), основных средств и иного имущества при условии перехода права собственности на них к покупателю и выполнения других необходимых условий.

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств Инвесторов. Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, доходом признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью строительства объекта инвестирования для Общества (ст.1 Закона 214-ФЗ). Расходы, не связанные со строительством объекта ДДУ, относятся на уменьшение вознаграждения застройщика согласно п.12.1 настоящей УП. (наше право принять такой способ).

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

Доходы от реализации по договору купли-продажи товаров, срок производства которых приходится на несколько налоговых периодов, учитываются одновременно в момент перехода права собственности на эти товары.

Выручка от выполнения работ (услуг) с длительным циклом определяется по завершении выполнения работ (услуг) в целом.

2.19. Коммерческие расходы

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

- 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность»;
- 44.03 «Инвестиционные издержки по ОН»;

44.04 «Инвестиционные издержки по ИДП».

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

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

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

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

При этом прямые расходы, непосредственно относящиеся к продаже готовой продукции по договорам купли-продажи, группируются на субсчете 44.03. Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчете 44.04 и списываются в уменьшение вознаграждения Застройщика на счет 90.02.

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

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

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

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

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

- расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости (агентское вознаграждение, рекламные расходы по ИДП и т.д.);
- расходы на оформление права собственности на объекты недвижимости;
- расходы на оформление договоров долевого участия;
- сумма начисленной амортизации офисов продаж, а также расходы на аренду офисов продаж;
- расходы на оборудование и содержание офисов продаж на строительной площадке, а также прочие расходы, связанные с офисами продаж;
- суммы налога на имущество по офисам продаж;
- иные расходы по продаже.

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

В отчетности Инвестиционные издержки по ИДП отражаются по строке 121(0) «Незавершенное производство».

2.20. Формирование финансового результата

Доходы, расходы и финансовый результат от ведения основной деятельности Компании формируются в бухгалтерском учете по каждому виду номенклатуры.

Компания калькулирует полную производственную себестоимость оказанных услуг, выполненных работ, без выделения управленческих и коммерческих расходов. Финансовый результат Компании отражается в бухгалтерской отчетности с подразделением на:

- доходы и расходы, связанные с ведением обычных видов деятельности;
- прочие доходы и расходы.

3. Раскрытие существенной информации, содержащейся в бухгалтерской отчетности

3.1. Раскрытие информации по сегментам

Основными видом деятельности Общества в 2021 году является строительство жилых и не жилых зданий. Компания осуществляет застройку по адресам:

- г. Москва, г. Щербинка, ул. Мостотреста, д. 8, стр.1
- г. Москва, Южное Бутово, Варшавское ш.,

Также Компания выполняла комплекс строительных, монтажных, отделочных и других специальных работ по капитальному ремонту нежилых зданий по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 21, стр. 1,2,3.

Статьи расходов в разрезе видов основной деятельности	Расходы, тыс. руб.	Процент от общей суммы расходов за 2021 год, %
Себестоимость от реализации	9 038	100,0
Итого:	9 038	100,0

Компания осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории Российской Федерации примерно одинаков.

3.2. Сопроводительная информация по статьям бухгалтерского баланса

Годовой бухгалтерский баланс составлен за период с 1 января по 31 декабря 2021 года (отчетный период).

Бухгалтерский учет Компании ведется согласно рабочему плану счетов, составленному на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденного приказом Минфина России 31.10.2000 № 94н.

Валюта баланса Компании на 31 декабря 2021 года составила 3 299 430 тыс. руб.

3.3. Структура активов и пассивов бухгалтерского баланса

Структура активов бухгалтерского баланса выглядит следующим образом:

Наименование актива	Размер показателя, тыс. рублей	% соотношение в структуре актива
Основные средства	68	0,01
Отложенные налоговые активы	22 108	0,67
Запасы	3 093 211	95
Налог на добавленную стоимость	3 234	0,10
Дебиторская задолженность	76 987	3
Денежные средства и денежные эквиваленты	4 639	0,14
Прочие оборотные активы	99 183	1,32
БАЛАНС	3 299 430	100,00

Структура пассивов бухгалтерского баланса выглядит следующим образом:

Наименование пассива	Размер показателя, тыс. рублей	% соотношение в структуре пассива
Уставный капитал	1 000	0,03
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-53 844	- 1,64
Заемные средства долгосрочные	2 019 568	61,21
Отложенные налоговые обязательства	8 866	0,27
Заемные средства краткосрочные	414 092	12,55
Кредиторская задолженность	896 238	27,17
Оценочные обязательства	697	0,03
Прочие обязательства	12 811	0,38
БАЛАНС	3 299 430	100,00

3.4. Основные средства

Стоимость основных средств в бухгалтерском балансе Компании на 31 декабря 2021 года составляет 68 тыс. руб. Раскрытие информации об операциях с основными средствами (изменения за 12 месяцев 2021 года):

№ п/п	Группы основных средств	Первонач. стоимость, тыс. руб., на начало периода	Приобретение ОС, тыс. руб.	Выбытие ОС, тыс. руб.	Амортизация, тыс. руб., на 31.12.2021	Балансовая (остаточная) стоимость, тыс. руб., на конец периода
1	Здания и сооружения	90 364			28	57
2	Офисное оборудование	645		956	33	11
3	Транспортные средства		11 505	11 505		
4	Строительство объектов ОС	806 837		806 837		
Итого		897 846	11 505	819 298	61	68

В связи с разным подходом отражения затрат на строительство в учетных политиках за 2020 и 2021 г., в 2020 г. затраты на строительство отражались в строке 1150 бухгалтерского баланса.

3.5. Материально-производственные запасы

Наличие и движение запасов по группам составило:

№ п/п	Группы материально-производственных запасов	Стоимость на начало периода, тыс. руб.	Поступления за период, тыс. руб.	Выбытие за период, тыс. руб.	Стоимость на конец периода, тыс. руб.
1	Издержки обращения по объектам ИДП		54 476		54 476
2	Готовая продукция и товары для перепродажи		1 150		1 150
3	НДС по капитальному строительству		270 411		270 411
4	Расходы на создание объекта строительства		2 301 902		2 301 902
5	Авансы поставщикам по капитальному строительству		465 272		465 272
Итого по стр. 1210			3 093 211		3 093 211

3.6. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, составляет 76 987 тыс. руб.

В составе краткосрочной дебиторской задолженности отражено:

№ п/п	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Расшифровка состава дебиторской задолженности с учетом критерия существенности 5 % от балансового показателя	
			Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Наименование дебитора, предполагаемая дата исполнения обязательств
1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	72 745	33 259	ООО «Прайд Групп», договор № ДС-03-06/2020 от 25.06.2020
2	Задолженность покупателей и заказчиков	1 935	1 017	ООО РСК Гефест, договор № ДС-04-06/2020 от 23.06.2020
5	Прочая дебиторская задолженность	2 307	1 080	ООО «Стремление-консультационные услуги», договор б/н от 28.09.2021
Итого по стр. 1230		76 987		

Долгосрочная дебиторская задолженность на 31.12.2021 г. – отсутствует.

Резерв по сомнительным долгам не создавался в связи с тем, что дебиторская задолженность носила текущий характер и не являлась сомнительной.

3.7. Информация о заемных средствах долгосрочных и краткосрочных

Виды займов	Счет	Контрагент	Договор	Сумма в тыс. руб.
Долгосрочные займы	67.03	ИП Исаков А.Р.	№ ДЗ-03-06/2020 от 30.06.20	20 000
Долгосрочные займы	67.03	Самоварова Я.А.	№ ДЗ-04-07/2020 от 28.07.20	8 000
Долгосрочные займы	67.03	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	бн от 04.06.21,16.08.21,24.06.21	1 944 903
Проценты по долгосрочным займам	67.04	ИП Исаков А.Р.	№ ДЗ-03-06/2020 от 30.06.20	4 508
Проценты по долгосрочным займам	67.04	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	бн от 04.06.21,16.08.21,24.06.21	42 157
Всего по строке 1410				2 019 568
Краткосрочные займы	66.03	ООО ПИК-Инвестпроект	№ б/н от 02.04.21, 25.03.21	391 813
Проценты по краткосрочным займам	66.04	ООО ПИК-Инвестпроект	№ б/н от 02.04.21, 25.03.21	22 279
Всего по строке 1510				414 092

3.8. Кредиторская задолженность

В составе кредиторской задолженности Компании на 31.12.2021 отражены следующие суммы обязательств:

№ п/п	Показатель	Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Расшифровка состава кредиторской задолженности с учетом критерия существенности 5% от балансового показателя	
			Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Наименование кредитора, предполагаемая дата исполнения обязательств
1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	99 307	35 494	ООО «КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ», Договор № Териберский/ПИК-21-Уступка от 01.11.2021
			27 665	ООО «ПИК-УК», Договор №б\н от 09.11.2020
			11 615	ПАО «ПИК СЗ», Д1324125/21 от 01.11.2021, Д1185352/21 от 01.07.2021
2	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	125	125	Задолженность перед обязательным пенсионным страхованием. До 31.03.2022г.
3	Расчеты по налогам и сборам	109	109	Задолженность по НДФЛ, налог на имущество
4	Расчеты по оплате труда	197	197	До 15.01.2022
5	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	106 223	85 252	ООО СЗ Фаворитстрой, Договор № БГ-14/05-20 от 14.05.2020
			6 622	ООО Стройград, Договор № ДГП-14-11/2020 от 03.12.20
Итого по стр. 1520		205 963		

3.9. Оценочные обязательства

Наименование показателя	2021 г.	2020 г.
Оценочное обязательство по отпускам	697	-
Итого:	697	-

Пояснения к отчету о финансовых результатах.

4.1 Выручка от реализации (по видам деятельности) (строка 2110)

п/п	Виды деятельности	2021 тыс. руб.	2020 тыс. руб.	Изменения 2021 от 2020	% соотношение 2021/2020
1	Выполнение работ подряда, проектных работ	5 280	77 615	-72 335	6,81
2	Вознаграждение по договорам долевого участия	0	1 234	- 1 234	100
	Итого:	5 280	78 849	- 72 335	6,7%

Выручка от вознаграждения по договорам долевого участия по итогам 2021 года отсутствует, т.к. объекты находятся на стадии строительства и не введены в эксплуатацию.

4.2 Себестоимость продаж (строка 2120).

п/п	Виды деятельности	2021 тыс. руб.	2020 тыс. руб.	% соотношение 2021/2020
1	Себестоимость	9 038	78 380	11,54 %
	Итого:	9 038	78 380	11,54 %

Показатель себестоимость формируется по расходам, связанным с выполнением работ по договору подряда на объекте: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 21

4.3 Управленческие расходы (строка 2220)

Наименование показателя	2021 тыс. руб.	2020 тыс. руб.
Аренда офисных помещений	3 590	0
Заработная плата	17 203	0
Консультационные услуги	744	0
Прочие управленческие расходы	14 725	0
Итого:	36 262	0

4.4 Прочие доходы и расходы (строки 2320, 2330, 2340, 2350)

Наименование показателя	2021 тыс. руб.	2020 тыс. руб.
Проценты к получению	22	264
Проценты к уплате	(36 217)	(111)
Прочие доходы, в т.ч.	110 492	3 744
Доходы, связанные с реализацией основных средств	4 527	3 337
Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	4	-
Прочие внереализационные доходы	20 658	407
Доходы от реализации имущественных прав	51	-
Доходы, связанные с уступкой права требования	85 252	-
Прочие расходы в т.ч.	(118 754)	(3 506)
Расходы на услуги банков	281	219
Штрафы, пени, неустойки	1 669	10
Прочие внереализационные расходы	28 834	1 376
Расходы, связанные с реализацией основных средств	2 171	1 901
Расходы, связанные с реализацией имущественных прав	51	-
Судебные издержки	496	-
Расходы, связанные с уступкой права требования	85 252	-

4.5 Численность работников и социальные показатели

№ п/п	Показатель	2021	2020	Изменения
1	Среднесписочная численность работников, чел.	15	27	- 12
2	Затраты на оплату труда, тыс.руб.	13 179	27 758	- 14 579
3	Сумма страховых взносов, тыс.руб.	2 433	5 807	- 3 374

Численность управленческого персонала по состоянию на 31 декабря 2021г. составляет – 7 человек.

4.6 Финансовый результат

Финансовым результатом деятельности предприятия является обобщающий показатель финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период.

Доходы организации признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором эти доходы возникают исходя из условий сделок.

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

Расшифровка строк 2110, 2100, 2400 Отчета о финансовых результатах за 2020 год – 2021 год:

Наименование показателя	Единица измерения	2021		2020	
Выручка	тыс. руб.	5 280	78 849		
Валовая прибыль	тыс. руб.	(3 758)	469		
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	(71 235)	379		
Коэффициент чистой прибыльности	%	-	-		

Выручка состоит из сумм выполненных работ по договору подряда на объекте: г. Москва., Ленинградский пр-т, д. 21

4.7 Расчеты по налогу на прибыль. Отложенные налоговые активы и обязательства, постоянные налоговые активы и обязательства

В бухгалтерском учете отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода. Временные и постоянные разницы, рассчитанные путем сопоставления данных бухгалтерского и налогового учета по статьям расходов и доходов отчетного периода, приводят к образованию «Постоянных налоговых обязательств и активов» и «Отложенных налоговых обязательств и активов».

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 расчета отложенных и постоянных налоговых активов обязательств составляет 20%.

Информация об отложенных налоговых активах и обязательствах (тыс. руб.)

Наименование	Остаток на 31.12.2020 г.	Возникло (начислено) за 2021 г.	Погашено (списано) за 2021 г.	Остаток на 31.12.2021 г.
Отложенные налоговые обязательства	0	8 887	21	8 866
Отложенные налоговые активы		40 635	18 527	22 108

Показатель отложенного налога на прибыль за 2021 год в Отчете о финансовых результатах связан с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде и составляет 13 242 тыс. руб.

4.8 Оплата по договорам, предусматривающим исполнение Компанией обязательств (оплату) неденежными средствами

В отчетном периоде Компания не осуществляла операций по договорам, предусматривающих оплату неденежными средствами.

4.9 Условные факты хозяйственной деятельности

Информация об условных активах и обязательствах отражается в бухгалтерской отчетности Компании независимо от вероятности их возникновения.

На конец отчетного периода Компания не имеет условных активов и обязательств.

4.10 Государственная помощь

В отчетном году государственная помощь и бюджетные кредиты не предоставлялись.

4.11 Информация о связанных сторонах

Бенефициарным владельцем - лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества, является Гордеев Сергей Эдуардович, гражданство Россия.

Связанными сторонами Компании являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Компании, или на деятельность которых Компания способна оказывать влияние. Связанными сторонами Компании являются:

№	Юридические / физические лица	Основания, для признания юридического / физического лица связанной стороной
1	Семенычев Алексей Витальевич	Генеральный директор
2	Власов Сергей Евгеньевич	Директор
3	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	Организация – участник компании с долей владения – 100%
4	ПАО «ПИК СЗ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
5	ООО «ПИК-УК»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
6	ООО «ПИК-Менеджмент»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания

В течение 2021 г. у Компании были следующие существенные операции со связанными сторонами:

Наименование связанной стороны	Объем операций, тыс. руб. (в т.ч. НДС)	Характер отношений со связанной стороной
ПАО «ПИК СЗ»	11 615	Предоставление товарного знака, бухгалтерское обслуживание
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	64 436	Проценты по договорам займа
ООО «ПИК-	533 261	Осуществление функций технического заказчика для

Менеджмент»		Компании
ООО «ПНК-УК»	1 795 830	Осуществление функций технического заказчика для Компании

С прочими связанными сторонами существенных сделок и/или иных отношений у Компании в течение 2021 года не было.

Выплаты основному управленческому персоналу Общества:

Вид операций	Краткосрочные вознаграждения за 2021 г. (тыс.руб.)
Заработная плата	1 459

Под основным управленческим персоналом организации понимаются руководители (генеральный директор, иные лица, осуществляющие полномочия единоличного исполнительного органа организации), их заместители, члены коллегиального исполнительного органа, члены совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления организации, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации (п.11 ПБУ 11/2008).

Дивиденды за 2021 год не начислялись и не выплачивались.

4.12 Информация о затратах на энергетические ресурсы

За 12 месяцев 2021 года Компания не понесла затрат на приобретение и потребление энергетических ресурсов.

Энергоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение строительных объектов Компании осуществляется компаниями-подрядчиками.

4.13 Раскрытие событий после отчетной даты

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

В 2022-2023 гг. в связи с увеличением ставок по заёмным средствам ожидается сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Ожидается также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Логистика существенно не изменится, так как не зависит от зарубежных поставок или рынков сбыта.

Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе 4.14 «Допущение непрерывности деятельности».

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

4.14 Допущения непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «Териберский берег» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

В отчетном году получен убыток 71 235 тыс. руб. в связи с тем, что Общество находится в процессе освоения нового вида деятельности – деятельности заказчика-застройщика, генерального подрядчика. В целях реализации Общество, имеет в своей собственности земельные участки и ведет строительство жилых комплексов по адресам: - г. Москва, г. Щербинка, ул. Мостотреста, д. 8, стр.1; г. Москва, Южное Бутово, Варшавское ш., в перспективе обеспечивающие получение экономических выгод, значительно превышающих произведенные затраты. Продолжительность

застройки части комплекса – 5 лет. Окончание строительства Обществом первых объектов и ввод их в эксплуатацию намечен на 2024 год. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

В 2024 году в связи со сдачей и ввода в эксплуатацию ряда объектов строительства Общество ожидает получение прибыли в размерах, позволяющих покрыть убытки прошлых периодов и получить значительную прибыль.

Обществом проводится мониторинг стоимости чистых активов:

Наименование показателя	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Чистые активы	(52 844)	18 391	17 023
Уставный капитал	1 000	1 000	10
Недостаточность чистых активов	-51 844	19 391	17 033

На 31.12.2021 г. Общество имеет отрицательные чистые активы, в размере 52 844 тыс. руб. Данный факт указывает на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Влияние пандемии COVID-19 на экономику ООО «Специализированный застройщик «Териберский берег» в стоимостном выражении оценить не предоставляется возможным. Вместе с тем, есть разумная уверенность, что пандемия COVID-19 не оказала существенного влияния.

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

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. В случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы.
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2022-2023 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;
- экономике нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

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

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

4.15 Чрезвычайные факты хозяйственной жизни

Чрезвычайных фактов хозяйственной жизни за период 2021 г. в деятельности Общества не происходило.

4.16 Контролируемые сделки

Контролируемые сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств, не осуществлялись.

4.17 Инвентаризация

При подготовке составления годовой бухгалтерской отчетности была проведена годовая инвентаризация имущества и обязательств на основании Приказа руководителя от 24.12.2021 г. № ИНВ-2021: денежных средств на расчетных счетах организации, товарно-материальных запасов, основных средств, расчетов с покупателями и заказчиками, расчетов с поставщиками и подрядчиками, расчетов с прочими дебиторами и кредиторами, товарно-материальных ценностей, незавершенного строительства.

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

4.18 Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

4.19 Судебные разбирательства Общества

Судебных разбирательств, влияющих на финансовую отчетность на 31.12.2021 г. и дату подготовки отчетности – нет.

4.20 Информация по забалансовым счетам

Забалансовый счет	Сумма в тыс.руб.
001 «Арендованные основные средства»	232 751,00
051 «Платежи третьих лиц»	2 383 200,00
076.Э «Движение по счету – эскроу»	1 101 825 251,00

4.21 Переход на новые ФСБУ.

В связи с переходом в 2021 году на ФСБУ 5/2019 «Запасы» последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 Общество отразило перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

2021 год стал последним годом применения ПБУ 6/01 «Учет основных средств».

Активы, удовлетворяющие критериям основных средств, со сроком использования более 12 месяцев и стоимостью в пределах лимита (не более 40 000 рублей), отражены в бухгалтерском учете в составе запасов как и до вступления в действие ФСБУ 5/2019 (письмо МФ РФ от 02.03.2021 № 07-01-09/14384).

В 2021 году Общество не использовало право досрочного применения новых ФСБУ «Основные средства», «Капитальные вложения», «Аренда».

В связи с вступлением в силу с 2022 года новых ФСБУ учетная политика Общества будет применяться с 1 января 2022 года в новой редакции. При этом Общество применяет следующие правила перехода на новые стандарты учета, отражаемые в учете в межотчетный период:

- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»- Объекты учета аренды классифицируются исходя из соответствующих условий договоров. Для Общества как арендатора применяется п. 50 ФСБУ 25/2018- упрощенный переход.

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;

Переход на ФСБУ 6/2020 производится в соответствии с п.49 ФСБУ 6/2020 без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за прошлые периоды, с отражением корректировок единовременно на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному).

- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Общество использует право перспективно применять новые требования к формированию в бухгалтерском учете информации о капитальных вложениях (п. 26 ФСБУ 26/2020).

Директор

«3» марта 2022 г.



Власов С.Е



Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 44 лист 9
Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»
Агаркова Ю.А. Агаркова Ю.А.