

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»

Участникам общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Кантемировская»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Москва 2022 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кантемировская» (ООО «Специализированный застройщик «Кантемировская») (ОГРН 1155018003535), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

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

Важные обстоятельства

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской отчетности, мы обращаем внимание на информацию, изложенную в разделе 7 «Раскрытие событий после отчетной даты» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах о том, что в период после отчетной даты произошло существенное изменение условий деятельности организации, в том числе повышение ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации. При этом у Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кантемировская» имеются полученные кредиты, по условиям которых процентная ставка устанавливается исходя из ключевой ставки ЦБ РФ.

В разделе 10 «Непрерывность деятельности» содержится информация о том, что указанные выше обстоятельства, по мнению Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кантемировская», не приведут к возникновению существенной неопределенности в способности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кантемировская» продолжить свою деятельность.

Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

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

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

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

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

Генеральный директор аудиторской организации
ОРНЗ 22006022883



С.А. Дмитриев

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 2200602240

Н.В. Косых

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»
(ООО «ГК «МДА»),

ОГРН 1117746536269

115487, г. Москва, проспект Андропова, д.38, корп.3, этаж 2 офис 242

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)

ОРНЗ 11306026247

«29» марта 2022 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2021 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2021
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАНТЕМИРОВСКАЯ"	по ОКПО 07623750		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 5018180402		
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	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес)	141076, Московская обл, Королев г, Калининградская ул, д. № 12			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	Общество с ограниченной ответственностью "Группа компаний "МДА"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН 7719783265		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП 1117746536269		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1.	Основные средства	1150	2 132	3 955	849 572
3.2.	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	2 248
	Финансовые вложения	1170	-	-	54 543
3.3.	Отложенные налоговые активы	1180	111 125	54 521	30 986
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	113 257	58 476	937 349
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.4.	Запасы	1210	3 178 041	1 307 875	-
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12101	246	15 652	-
	Затраты на строительство и проектирование	12102	3 177 795	1 292 223	-
3.5.	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	9 803	1 316	9 160
3.6.	Дебиторская задолженность	1230	93 285	76 351	113 568
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	1	5	411
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	14 949	23 844	20 095
	Расчеты по налогам и сборам	12303	1 844	15 506	7 204

	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	8	8	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12305	76 483	36 978	85 858
3.7.	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	250 200	250 200	334 757
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	36 474	103 711	5 376
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	36 474	103 711	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	52	-
	в том числе:				
	НДС по авансам полученным	12601	-	52	-
	Итого по разделу II	1200	3 567 803	1 739 504	462 861
	БАЛАНС	1600	3 681 060	1 797 980	1 400 210

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
4.1.	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	209 716	209 716	209 716
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(284 815)	(87 589)	6 553
	Итого по разделу III	1300	(75 099)	122 127	216 269
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.2.	Заемные средства	1410	3 483 672	1 317 981	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	3 454 528	861 940	-
	Долгосрочные займы	14102	6 926	440 586	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	-	5 006	-
	Проценты по долгосрочным займам	14104	22 218	10 450	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	7 695	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 491 367	1 317 981	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
4.3.	Кредиторская задолженность	1520	264 750	355 693	1 179 027
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	44 589	32 084	864 851
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	310	10
	Расчеты по налогам и сборам	15203	-	280	1 423
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	12	6	268
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	495
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15206	2	2	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	220 148	323 011	311 980
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	41	2 178	4 914
	в том числе:				
	Оценочное обязательство на оплату отпусков	15401	41	2 178	4 914
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	264 792	357 871	1 183 941
	БАЛАНС	1700	3 681 060	1 797 980	1 400 210

Руководитель



Антипов Антон Викторович

(подпись)

(расшифровка подписи)

18 марта 2022 г.

7

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2021
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАНТЕМИРОВСКАЯ"	по ОКПО	07623750		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5018180402		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
4.5.	Выручка	2110	-	11 345
4.6.	Себестоимость продаж	2120	-	(20 581)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	(9 236)
4.6.	Коммерческие расходы	2210	(274 621)	-
4.6.	Управленческие расходы	2220	(1 784)	(2 436)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(276 405)	(11 672)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.7.	Проценты к получению	2320	15 666	21 603
4.8.	Проценты к уплате	2330	-	(10 450)
4.9.	Прочие доходы	2340	23 880	589
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией основных средств	23401	-	132
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23402	19 981	-
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	23403	1 714	-
	Восстановление резерва оценочных обязательств	23404	2 153	-
	Доходы, связанные с реализацией материалов и имущественных прав	23405	-	457
4.10	Прочие расходы	2350	(9 276)	(117 746)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией права требования после наступления срока платежа	23501	-	(117 614)
	Расходы на услуги банков	23502	(44)	(67)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23503	(140)	(63)
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23504	(9 022)	-
	Прочие внереализационные расходы	23505	(70)	(2)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(246 135)	(117 676)
	Налог на прибыль	2410	48 910	23 535
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	48 910	23 535
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(197 225)	(94 141)

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

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАНТЕМИРОВСКАЯ"

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
07623750		
5018180402		
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	209 716	-	-	-	6 553	216 269
<u>За 2020 г.</u>							
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	-	-	-	-	(94 141)	(94 141)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(94 141)	(94 141)
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	209 716	-	-	-	(87 589)	122 127
<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	-	-	-	-	(197 226)	(197 226)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(197 226)	(197 226)
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	209 716	-	-	-	(284 815)	(75 099)

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	(75 099)	122 127	216 269



Руководитель

(подпись)

Антипов Антон Викторович

(расшифровка подписи)

18 марта 2022 г.

13

**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 "КАНТЕМИРОВСКАЯ"	ИНН	07623750		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	5018180402		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	30 092	45 518
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	24 317	7 695
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	5 775	37 823
Платежи - всего	4120	(2 129 553)	(1 305 964)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(353 337)	(901 353)
в связи с оплатой труда работников	4122	(383)	(5 933)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
расходный поток НДС в составе выплат	4125	(115 570)	(18 514)
финансирование расходов технического заказчика	4126	(1 659 245)	(376 680)
прочие платежи	4129	(1 018)	(3 484)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 099 461)	(1 260 446)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	56 256
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	1 246
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	55 010
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
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	-	-

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	56 256
--	------	---	--------

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 725 564	1 302 525
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 725 564	1 302 525
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	(693 340)	-
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	(100 000)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(593 340)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 032 224	1 302 525
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(67 237)	98 335
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	103 711	5 376
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	36 474	103 711
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Антипов Антон Викторович

(подпись)

(расшифровка подписи)

18 марта 2022 г.

ПИК

ООО «Специализированный
застройщик «Кантемировская»
141076, г. Королев, Московская обл.,
ул. Калининградская, д. 12

ОКПО 7623750 ОГРН 1155018003535
ИНН 5018180402 КПП 501801001

ПОЯСНЕНИЯ

**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЁТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

**ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"КАНТЕМИРОВСКАЯ"**

ЗА 2021 ГОД

17

1. Информация об Обществе

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кантемировская» (далее по тексту – Общество).
Сокращенное наименование: ООО «Специализированный застройщик «Кантемировская», смена наименования зарегистрирована в ЕГРЮЛ 25.02.2020 г.

Ранее - Общество с ограниченной ответственностью «160 Домостроительный комбинат» (ООО «160 ДСК»).

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ выдано Межрайонной инспекцией №2 по Московской обл. 12.08.2015года (серия 50 №013639446).

Основной государственный регистрационный номер: 1155018003535.

Дата государственной регистрации Общества – 12.08.2015 год.

Юридический адрес: 141076, Московская область г. Королев ул. Калининградская д.12

Фактический адрес: 141076, Московская область г. Королев ул. Калининградская д.12

Филиалы и представительства отсутствуют.

Код основного отраслевого направления вида деятельности согласно ОКВЭД: 71.12.2, ОКПО: 07623750. До 20.02.2020 года код основного вида деятельности согласно ОКВЭД: 68.20.2.

Высшим органом управления в Обществе является общее собрание участников Общества. Текущее руководство деятельностью Общества осуществляет Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор, до 16.01.2020 – управляющая компания.

Генеральный директор, Антипов Антон Викторович избран на должность на основании решения №б/н от 16.01.2020 единственного участника Общества. До 16.01.2020 Управляющей компанией Общества являлось ООО «ЗемАктив» на основании Решения б/н от 15.04.2019г.

От лица общества действует без доверенности Антипов Антон Викторович как генеральный директор Общества.

Ведение бухгалтерского и налогового учета передано ПАО «ПИК СЗ» (ранее - ПАО «Группа Компаний ПИК») по договору №д968911/20 от 01.07.2020г.

Информация о реорганизации Общества с момента создания до даты окончания отчетного периода – 31.12.2021года:

ООО «160 ДСК» (ИНН 5018180402, КПП 501801001) зарегистрировано при создании путем реорганизации в форме преобразования из ОАО «160 ДСК» МИФНС №2 по Московской области 12 августа 2015года (Свидетельство серия 50 №013639447). Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ выдано Межрайонной инспекцией №2 по Московской обл. 12.08.2015года (серия 50 №013639446).

Уставной капитал общества на 31.12.2021г составляет: 209 716 тыс. рублей и состоит из номинальной стоимости долей его участников:

100 % долей уставного капитала принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», ИНН 7703255661.

Среднесписочная численность работающих за 2021г. составляет 1 человек (за 2020г. – 2 чел., за 2019г. – 24 чел.)

Аудитор Общества: ООО «ГК «МДА».

Бухгалтерская отчетность за 2021 год представлена в тыс. руб. – код по ОКЕИ 384.

Уровень существенности для целей формирования бухгалтерской (финансовой) отчетности составляет более 5 % удельного веса статьи бухгалтерской отчетности.

Общество, являясь застройщиком, осуществляет комплексную застройку земельных участков по адресу: 194100 Санкт-Петербург г, ул. Кантемировская, д.11, литера А. принадлежащих Обществу на праве собственности

Кадастровый номер	S, кв.м.	ВРИ, объект строительства	Правоустанавливающие документы	Кадастровая стоимость, тыс. руб.
78:36:0005019:1179	472	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	Договор купли-продажи от 30.11.2019	745
78:36:0005019:1181	2038	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	Договор купли-продажи от 30.11.2019	11 693
78:36:0005019:1182	16 905	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	Договор купли-продажи от 30.11.2019	83 704
78:36:0005019:1183	1 744	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	Договор купли-продажи от 30.11.2019	2 752
78:36:0005019:1184	48 708	Для многоквартирной застройки	Договор купли-продажи от 30.11.2019	2 490 115
78:36:0005019:1185	352	Для размещения объектов жилищно-	Договор купли-продажи от 30.11.2019	1 704

		коммунального хозяйства			
78:36:0005019:1186	255	Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства	Договор купли-продажи от 30.11.2019		1 227
78:36:0005019:1187	970	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	Договор купли-продажи от 30.11.2019		1 530
78:36:0005019:1188	286	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	Договор купли-продажи от 30.11.2019		451
Всего	71 730				2 593 921

Основными инвесторами (дольщиками) по застройке земельных участков в г. Санкт-Петербург являются физические лица, с которыми заключаются договоры участия в долевом строительстве, в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. Дольщики осуществляют финансирование затрат на проектирование, строительство (СМР) и ввод в эксплуатацию комплекса зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями и объектами инфраструктуры.

В обеспечение исполнения обязательств Общества по договорам участия в долевом строительстве, права на земельные участки считаются находящимися в залоге у участников долевого строительства. Право залога прекращается с момента введения жилого дома в эксплуатацию и передачи первому участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

2. Информация об учетной политике Общества и основе подготовки бухгалтерской отчетности

2.1. Основа составления

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998 N 34н, а также действующими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2021 год подготовлена в соответствии с указанным Законом и Положениями.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 06.10.2008 N 106н.

Учетная политика Общества, действующая в 2021 году, утверждена Приказом №4 от 30.12.2020г. генерального директора Общества. Общество для ведения бухгалтерского учета использует программное обеспечение 1С ТУС 2.0.

Настоящая бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и исполнение обязательств происходит в обычном установленном порядке. Настоящая финансовая отчетность не содержит корректировок, которые были бы необходимы в том случае, если бы Общество не могло продолжать свою деятельность в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Стоимость чистых активов по окончании двух лет подряд больше минимального размера уставного капитала, установленного Федеральным законом от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью".

2.2. Использование оценок

Активы и обязательства оценены в бухгалтерской (финансовой) отчетности по фактическим затратам, за исключением:

- основных средств и материальных активов, которые показаны за минусом накопленной амортизации;
- активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости (обесценение);
- оценочных обязательств.

2.3. Учет основных средств

К основным средствам в бухгалтерском учете и отчетности Общества относятся объекты, удовлетворяющие условиям признания согласно п. 4 Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденного приказом Минфина России от 30.03.2001 № 26н.

Общество не применяет досрочно ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» (п. 48 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», п. 2 Приказа Минфина России от 17.09.2020 N 204н)

Малоценные активы со сроком использования более 12 месяцев учитываются в составе запасов в прежнем порядке, с учетом положений ПБУ 06/01.

Активы, в отношении которых выполняются указанные выше условия и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. Стоимость данных активов списывается на затраты по мере передачи их в эксплуатацию. В целях обеспечения сохранности, после ввода в эксплуатацию контроль за их движением ведется на забалансовом учете. Ответственность за сохранность данных объектов возложена на материально-ответственных лиц в местах хранения и эксплуатации объектов.

Основные средства отражаются в бухгалтерском балансе по первоначальной стоимости за минусом суммы амортизации, начисленной за время их использования. Переоценка основных средств не производится.

Первоначальная стоимость основных средств определяется по фактическим затратам на их приобретение.

Амортизация основных средств начисляется линейным методом исходя из установленных Обществом сроков полезного использования, определенных при принятии объектов к бухгалтерскому учету на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

Для основных средств, не указанных в Классификации, амортизация рассчитывается исходя из сроков полезного использования, установленных комиссией по приемке-передаче основных средств, назначаемой приказом руководителя, в соответствии с техническими условиями эксплуатации и рекомендациями организаций-изготовителей.

Сроки полезного использования объектов основных средств, бывших в употреблении, определяются с учетом срока использования объекта предыдущим собственником.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Общество не производит переоценку основных средств.

Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

Амортизация по всем видам основных средств начисляется линейным способом, исходя из ожидаемого срока извлечения экономических выгод, с учетом диапазонов сроков, установленных Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1.

2.4. Учет материально-производственных запасов

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

Бухгалтерский учет материально-производственных запасов отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости за вычетом возмещаемых налогов, и с учетом всех скидок, премий и т.п.

В стоимость материально-производственных запасов включаются транспортно-заготовительные расходы, непосредственно связанные с их приобретением.

Если по виду Запаса возникает обязательство по демонтажу, утилизации и восстановлению окружающей среды, то в фактическую стоимость такого Запаса включается в том числе оценочное обязательство (пп. «г» п. 11 ФСБУ 5/2019). К таким Запасам относятся временные ограждения, заборы, автомобильные шины (требуется утилизация) и т.п.

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 отражало 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».

2.5. Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 N 126н.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат для инвестора.

Единицей финансовых вложений, в зависимости от характера финансовых вложений, порядка их приобретения и использования, может являться серия, партия, отдельный договор на заем выданный, вклад в уставной капитал организации и т.п.

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату.

При отражении в учете и в бухгалтерском балансе долговых ценных бумаг и предоставленных другим организациям займов, метод дисконтированной стоимости в соответствии с п.23 ПБУ 19/02 не применяется.

2.6. Учет формирования финансового результата

Доходы, расходы и финансовый результат от ведения основной деятельности Организации формируются в бухгалтерском учете по каждому виду номенклатуры. Финансовый результат Организации отражается в бухгалтерской отчетности с подразделением на:

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

Доход от ведения инвестиционной деятельности определяется как разница между целевыми средствами, полученными от физических и юридических лиц для инвестиций в строительство жилых домов, и фактическими затратами по инвестиционному контракту по конкретному адресу.

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

Доходы от сдачи в аренду основных средств относятся к основному виду деятельности. В целях признания доходов и расходов предприятием используется метод начисления.

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее - ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора. Учет затрат, понесенных Обществом в

рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счете 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» с последующим формированием стоимости актива.

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

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Обществе обеспечивается системой внутреннего контроля путем:

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;
- установления ответственности работников общества в соответствии трудовыми договорами и должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после сроков хранения.

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

Операционная среда в условиях коронавирусной эпидемии

В 2021 году коронавирусная эпидемия никак не отразилась на графиках и темпах строительных работ. Все строительные работы ведутся согласно графикам.

Общество проводит профилактические мероприятия в связи с коронавирусной инфекцией, используются маски и антисептики. Происходит переход на регистрацию договоров с использованием электронных подписей.

Значительные колебания курсов валют из-за возросшей в феврале 2022 года политической напряженности не влияют напрямую на деятельность Общества, ввиду отсутствия валютных активов и обязательств. С учетом информации, доступной на данный момент, оценить последующее влияние названных событий на экономику РФ в целом и на ее отдельные отрасли не представляется возможным. Как следствие, возможность выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Общества с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе отсутствует.

3. Раскрытие существенных показателей бухгалтерской отчетности

Пояснения к бухгалтерскому балансу

3.1. Информация об основных средствах

, в тыс.руб.

Виды активов	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Здания (жилые, нежилые помещения)	-	2 387	5 849
Здания (жилые, нежилые помещения), сумма накопленной амортизации	-	(18)	(853)
Сооружения	2 387	-	-
Сооружения, сумма накопленной амортизации	(255)	-	-
Машины и оборудование	-	-	43 177
Машины и оборудование, сумма накопленной амортизации	-	-	(187)
Земельные участки	-	1 586	801 586
Итого в составе стр. 1150	2 132	3 955	849 572

3.2. Информация о Доходных вложениях в материальные ценности

, в тыс.руб.

Виды активов	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Здания (жилые, нежилые помещения)	-	-	2 623
Здания (жилые, нежилые помещения), сумма накопленной амортизации	-	-	(375)
Итого в составе стр. 1160	-	-	2 248

3.3. Информация об отложенных налоговых активах

, в тыс.руб.

Виды активов	Сумма, принимаемая при расчете		Разница	Отложенный налоговый актив
	Бухгалтерский учет	Налоговый учет		
Оценочное обязательство на отпуск	41	-	41	8
Резерв по убыткам	550 578	-	550 578	110 116

Проценты по кредиту	5 006	-	5 006	1 001
Итого в составе стр. 1180				111 125

3.4. Информация о запасах

, в тыс.руб.

Вид актива	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Расходы на создание объекта строительства	2 082 165	1 059 429	-
НДС по капитальному строительству	228 474	36 264	-
Авансы поставщикам по капитальному строительству и финансированию технического заказчика	867 156	196 530	-
Инвестиционные издержки по ИДП	246	15 652	-
Итого в составе стр. 1210	3 178 041	1 307 875	-

3.5. Учет НДС

Общество в одном налоговом периоде осуществляет операции реализации, подлежащие налогообложению и необлагаемые НДС.

Согласно учетной политике, Общество ведет отдельный учет НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), используемым для осуществления как облагаемых налогом, так и не подлежащих налогообложению (освобожденных) операций.

, в тыс.руб.

Вид актива	Налогов на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Итого в составе стр. 1220		9 803	1 316	9 160

3.6. Информация о дебиторской и кредиторской задолженности.

Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, составляет в сумме 93 285 тыс. руб.

В составе 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	Задолженность покупателей и заказчиков	14 949	24 939	АО «МСК Энерго», Договор № КП-16-19 от 22.07.2019, № 68-2018-КП/КО от 03.09.2018, до 31.03.2022г.
2	Расчеты по налогам и сборам	1 844	1 430	Авансы по налогу на прибыль, до 28.03.2022г.
			368	Задолженность по земельному налогу до 01.03.2022г.
3	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	76 483	1 084	Водоканал Санкт-Петербурга ГУПг. Договор №36-110432-ПП-ВС от 09.04.2020, до 31.01.2022
			12 856	Водоканал Санкт-Петербурга ГУПг. Договор №36-110433-ПП-ВО от 09.04.2020, до 31.01.2022
			9 852	ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ АОг. Договор №78010000321220 от 31.08.2020, до 31.01.2022
			37 549	ПИК-ИННОВАЦИИ ООО Договор № б/н от 27.02.2019, до 29.03.2022
			14 660	ПИК-РЕСУРС ООО Договор № б/н от 27.02.2019, до 30.03.2022
4	Прочая дебиторская задолженность	9		
Итого по стр. 1230		93 285		

3.7. Информация о финансовых вложениях

Долгосрочные финансовые вложения

, в тыс.руб.

Вид финансового вложения	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Вклады в УК	-	-	54 543
Итого в составе стр. 1170	-	-	54 543

Краткосрочные финансовые вложения

4. , в тыс.руб.

Вид финансового вложения	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Предоставленные займы, в т.ч.:	250 200	250 200	334 757

ПИК-ИННОВАЦИИ ООО Договор займа № б/н от 27.02.2019	180 000	180 000	180 000
ПИК-РЕСУРС ООО Договор № б/н от 27.02.2019	70 200	70 200	70 200
СК ХЕОПС ООО Договор № б/н от 13.03.2017	-	-	84 557
Итого в составе стр. 1240	250 200	250 200	334 757

ПИК-ИННОВАЦИИ ООО Договор займа № б/н от 27.02.2019 ,ставка 6,25 % годовых – срок возврата 30.03.2022 г.

ПИК-РЕСУРС ООО Договор № б/н от 27.02.2019 , ставка 10% годовых , срок возврата 29.03.2022 г.

4.1. Собственный капитал

Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости долей его участников. На отчетную дату уставный капитал оплачен в полном объеме.

В соответствии с законодательством РФ и уставом Общества любой ее участник имеет право выйти из Общества, потребовав приобретения Обществом принадлежащей ему действительной доли в стоимости чистых активов Общества, рассчитанных в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета.

На момент утверждения финансовой отчетности к выпуску руководство Общества не располагает информацией о принятии участниками Общества решения о выходе или ликвидации Общества.

В связи с этим у Общества не возникло перед участниками обязательств по выплате принадлежащих им действительной стоимости долей участия. На основании указанного обстоятельства руководство Общества классифицирует уставный капитал и нераспределенную прибыль в качестве капитала, а не обязательства.

На 31.12.2021 Общество имеет уставной капитал на сумму 209 716 тыс. руб. (31.12.2020: 209 716 тыс. руб.; 31.12.2019: 209 716 тыс. руб.)

Чистые активы Общества на отчетную дату 31.12.2021 составили (75 099) тыс. руб.

4.2. Долгосрочные заемные средства

Вид заемных средств		Дата погашения	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Основной долг по банковскому кредиту	БАНК ГПБ, Договор № 236/20-Р от 14.10.2020 .	30.09.2025	3 454 528	861 940	-

Основной долг по заемному обязательству	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО, Договор № 6/н от 19.03.2020	30.06.2025	6 926	440 586	-
Проценты по банковскому кредиту	БАНК ГПБ (АО)(% ставка = Ключевая ставка +2%)	30.09.2025	-	5 006	-
Проценты по заемному обязательству	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО, ставка 9,3%	30.06.2025	22 218	10 450	-
Итого в составе стр. 1410			3 483 672	1 317 981	-

По состоянию на 31.12.2021 Поступление денежных средств агенту-эскроу по договорам долевого участия с Обществом составляет 6 515 462 тыс. рублей и учитываются на забалансовом счете.

4.3. Расшифровка краткосрочная кредиторская задолженность

В составе краткосрочной кредиторской задолженности Общества на 31.12.2021 отражены следующие суммы:

№ 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	44 589	7 063	ПИК-УК ОООг. Договор №ПИК/2207 от 24.01.2020 . До 31.03.2022г.
			123	ЦНС ООО Договор № 02-0007056 от 13.10.2020 . До 31.03.2022г.
			30 897	КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ОООг Договор №Кантемировская/ГК-20-Уступка от 01.10.2021. До 31.03.2022г.
			6 222	ПАО ПИК СЗ Договор № Д1117926/21 от 01.04.2021. До 31.03.2022г.
2	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12	12	Задолженность перед бюджетом по страховым взносам. До 15.01.2022г.
3	Расчеты с учредителями	211 980	211 980	ПАО «ПИК СЗ» расчеты по дивидендам за 2019г.(просрочена)

4	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	8 167	7 988	ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" Договор № ПИК/2273 от 17.01.2020. До 31.03.2022г.
5	Прочая кредиторская задолженность	2		
Итого по стр. 1520		264 705		

4.4. Данные о состоянии и наличии отдельных видов имущества, учитываемого на забалансовых счетах

Стоимость арендованных основных средств по состоянию на 31.12.2021:

Контрагент	Договор	Объект аренды	Стоимость, тыс. руб.
ООО «ДСК 160»	Договор аренды нежилых помещений №01/11-ДСК160/2020 от 01.11.2020	Нежилое помещение по адресу: МО, г. Королёв, ул. Калининградская д.12, 2 эт., часть ком.13	36
Итого:			36

Пояснения к отчету о финансовых результатах

4.5. Выручка

Доходы по обычным видам деятельности Общества состоят из операций по сдаче имущества в аренду. Структура расходов представлена ниже.

, в тыс.руб.

Наименование показателя	За 2021г.	За 2020г.
Выручка от сдачи в аренду имущества	-	11 345
Итого Выручка стр. 2110	-	11 345

4.6. Себестоимость. Коммерческие, управленческие расходы

Расходы по обычным видам деятельности Общества состоят из расходов по сдаче имущества в аренду. Структура расходов представлена ниже.

, в тыс.руб.

Наименование показателя	За 2021г.	За 2020г.
Материальные затраты	-	(12 257)
Расходы на оплату труда	-	(795)
Отчисления на социальные нужды	-	(61)
Амортизация	-	(7 462)
Прочие затраты	-	(9)
Итого Себестоимость в составе стр. 2120	-	(20 583)
Коммерческие расходы в составе стр. 2210	(274 621)	-

Управленческие расходы в составе стр. 2220	(1 784)	(2 436)
--	---------	---------

4.7. Проценты к получению

Ниже представлена информация о компонентах статьи «Проценты к получению» Отчета о финансовых результатах.

, в тыс.руб.

Проценты к получению	За 2021г.	За 2020г.
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа и депозитам	15 666	21 603
Итого в составе стр. 2320	15 666	21 603

4.8. Проценты к уплате

Ниже представлена информация о компонентах статьи «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах.

, в тыс.руб.

Проценты к уплате	За 2021г.	За 2020г.
Проценты за получение в пользование денежных средств по договорам займа	-	(10 450)
Итого в составе стр. 2330	-	(10 450)

4.9. Прочие доходы

Ниже представлена информация о компонентах статьи «Прочие доходы» Отчета о финансовых результатах.

, в тыс.руб.

Прочие доходы	За 2021г.	За 2020г.
Доходы, связанные с реализацией основных средств	-	132
Доходы, связанные с реализацией материалов и имущественных прав	-	457
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	19 981	-
Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	1 714	-
Восстановление резерва оценочных обязательств	2 153	-
Итого в составе стр.2340	23 880	589

4.10. Прочие расходы

Ниже представлена информация о компонентах статьи «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

, в тыс.руб.

Прочие расходы	За 2021г.	За 2020г.
Расходы, связанные с реализацией права требования после наступления срока платежа	-	(117 614)
Расходы на услуги банков	(44)	(67)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(140)	(63)
Расходы, связанные с реализацией материалов и имущественных прав	-	(2)
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	(9 022)	-
Прочие внереализационные расходы	(70)	-
Итого в составе стр. 2350	(9 276)	(117 746)

5. Прочие пояснения к бухгалтерской отчетности.

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Обществе обеспечивается системой внутреннего контроля путем:

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;
- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии с правилами документооборота;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

5. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов Общества

Список связанных сторон

ООО «Специальный застройщик «Кантемировская» на 31.12.2021 г.

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте <http://pik-group.ru> – «База знаний» - «О компании» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц». 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 Общества являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых Общество способно оказывать влияние. Связанными сторонами Общества являются:

№	Юридические / физические лица	Основания, для признания юридического / физического лица связанной стороной
1	Антипов Антон Викторович	Генеральный директор
2	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	Организация – участник Общества с долей владения – 100%
3	ООО «ПИК-Корпорация»	Организация – которой принадлежит более 50% уставного капитала ООО - участника Общества
4	АО «МСК Энерго»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
5	ООО «ПИК-УК»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
6	ООО «СЗ ПРОМЕТЕЙСИТИ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
7	ООО «РусСтройГарант»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
8	ООО «ГП-МО»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
9	ООО «СЗ ГрадОлимп»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
10	ПАО «ПИК СЗ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
11	ООО «КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
12	ООО «ПИК-РЕСУРС»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество

№	Юридические / физические лица	Основания, для признания юридического / физического лица связанной стороной
13	ООО «ПИК-ИННОВАЦИИ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество

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

Наименование связанной стороны	Объем операций, тыс. руб. (в т.ч. НДС)	Сальдо расчетов на 31 декабря 2021 г.	Характер отношений со связанной стороной
ПАО «ПИК СЗ»	43 229	(6 222)	Вознаграждение по лицензионному договору на товарный знак
ПАО «ПИК СЗ»	960	(240)	Бухгалтерское обслуживание
ПАО «ПИК СЗ»	129 532	0	Агентское вознаграждение за услуги по поиску покупателей недвижимости для Общества
ООО «КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ»	83 358	(30 897)	Агентское вознаграждение за услуги по поиску покупателей недвижимости для Общества
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	159 680	(6 926)	Получен долгосрочный заем Обществом
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	11 768	(22 218)	Начислены проценты по полученному долгосрочному займу Обществом
ООО «ПИК-ИННОВАЦИИ»	11 250	37 549	Начислены проценты по выданному краткосрочному займу Обществу
ООО «ПИК-РЕСУРС»	4 388	14 660	Начислены проценты по выданному краткосрочному займу Обществу
ООО «ПИК-УК»	2 267 378	188 977	Осуществление функций технического заказчика для Общества
АО «МСК Энерго»	16 779	0	Продажа земельного участка Обществом

Вознаграждение управленческого персонала за отчетный период, подлежащие выплате в течение 2021 и 12 месяцев после 31.12.2021.

Вознаграждение управленческого персонала	Сумма начислений, тыс.руб.
---	-----------------------------------

Оплата труда	260,4
НДФЛ	38,9
Обязательные платежи в бюджеты и внебюджетные фонды	90,4
Итого	391

6. Условные факты хозяйственной деятельности

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

Общество не имеет выданных до отчетной даты гарантий, обязательств, поручительств в пользу третьих лиц, обязательств в отношении охраны окружающей среды и т.п.

7. Раскрытие событий после отчетной даты

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).

В 2022-23 г.г. 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.

Процентная ставка по привлеченному кредиту привязана к Ключевой ставке ЦБ РФ.

8. Информация об экологической деятельности

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Деятельность Общества в 2021 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

9. Иная обязательная информация

В соответствие отдельным нормативным актам по бухгалтерскому учету Общество приводит следующую обязательную для раскрытия информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- отсутствуют события после отчетной даты, т.е. факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности после отчетной даты;
- Общество по состоянию на 31.12.2021 г. не является поручителем;
- отсутствуют заключенные в отчетном периоде договоры о совместной деятельности, доверительного управления;
- отсутствуют чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствий на результаты финансово-хозяйственной деятельности, повлиявших на финансовую отчетность 2021 г.;
- расчеты в иностранной валюте в 2021 г. Обществом не производились;
- отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;
- отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов;
- отсутствуют МПЗ, переданные в залог;
- отсутствуют объекты ОС и НМА, не подлежащие амортизации;
- Общество в соответствие с условиями заключенных договоров, осуществляло исполнение обязательств не денежными средствами (зачетом встречных однородных требований). Оценка обязательства, способом исполнения которого являются не денежные расчеты, осуществлялась в общем порядке, аналогичном оценке обязательства, исполняемого денежными средствами.

10. Непрерывность деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют. Изменения основной деятельности Общество не планирует.

Общество планирует продолжать свою деятельность в качестве застройщика.

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 2022-23 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;
- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

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

Генеральный директор

18.03.2022 г.



А.В. Антипов

Прошито и пронумеровано, скреплено
печатью



Дмитрий Борисович лист(ов)

Генеральный директор
ООО «ГК «МДА» Дмитриев С.А.