



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**

Участникам
ООО «Ривьера Парк»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Ривьера Парк» (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 «Ривьера Парк» 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.

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;

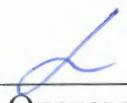
д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие

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»


Котова Ирина Олеговна, ОРНЗ 21206005953
Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение

«28» марта 2022 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: ООО «Ривьера Парк»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 09.12.2014г. и присвоен государственный регистрационный номер 1145027020357

Местонахождение: 140053, Московская, обл., г. Котельники, Яничкин проезд, д.2, помещение 20

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 Авиамоторная, дом 6, стр. 8, этаж 2, комн. 7

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

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "РИВЬЕРА ПАРК"	по ОКПО	31	12	2021
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	39852593		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	5027222000		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
Местонахождение (адрес)	140053, Московская обл, Котельники г, Яничкин проезд, д. № 2, пом. 20				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту		<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора		ООО "Аудит. Оценка. Консалтинг"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7714176877		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027739541664		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.5	Основные средства	1150	12 506	171 707	179 930
	в том числе:				
	Здания и сооружения	11501	11 734	170 534	177 925
	Машины и оборудование	11502	283	373	463
	Офисное оборудование	11503	15	77	189
	Производственный и хозяйственный инвентарь	11504	474	264	1 352
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	64 315	1 194	2 924
	в том числе:				
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	76 820	172 901	182 854
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.6	Запасы	1210	9 650 530	8 841 296	10 161 291
	в том числе:				
	Готовая продукция	12101	145 671	573 509	718 751
	Незавершенное производство	12102	547 996	13 165	193 988
	Расходы на создание объекта строительства	12103	8 956 863	8 254 622	9 248 552
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	15 384	26 705

3.7	Дебиторская задолженность	1230	682 205	612 551	515 571
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	3	1 361	57
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	21 921	57 086	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	154 866	9	4 634
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	1	1
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12305	505 416	554 045	510 848
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6 274 396	2 188 452	1 062 412
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	6 274 396	1 736 452	1 005 412
	Денежные средства на спецсчетах	12502	-	452 000	57 000
3.9	Прочие оборотные активы	1260	5 377	5 810	4 758
	в том числе:				
	НДС по авансам полученным	12601	5 365	5 798	4 362
	Расходы будущих периодов	12602	12	12	395
	Итого по разделу II	1200	16 612 510	11 663 493	11 770 736
	БАЛАНС	1600	16 689 330	11 836 394	11 953 589

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	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	100 522	911 831	71 264
	Итого по разделу III	1300	101 522	912 831	72 264
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	36	40	75
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.10	Прочие обязательства	1450	4 012 630	1 959 520	135 483
	в том числе:				
	Расчеты с участниками долевого строительства долгосрочные	14501	4 012 630	1 959 520	59 483
	Расчеты по договорам соинвестирования долгосрочные	12502	-	-	76 000
	Итого по разделу IV	1400	4 012 666	1 959 560	135 558
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.11	Кредиторская задолженность	1520	11 297 618	8 327 156	11 527 955
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	46 350	89 635	203 068
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	207 658	590 093	544 399
	Расчеты по налогам и сборам	15203	640	152 539	166
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	6	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	17
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	36 430	15 902	1 101 470
	Расчеты с участниками долевого строительства краткосрочные	15207	9 567 461	7 478 925	9 678 833
	Расчеты с учредителями	15208	1 439 073	62	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.12	Оценочные обязательства	1540	1 277 524	636 847	217 813
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	88	62	37
	Резервы ИДП	15402	321 471	7 639	8 165
	Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	15403	955 966	629 146	209 610
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	12 575 142	8 964 003	11 745 767
	БАЛАНС	1700	16 689 330	11 836 394	11 953 589

Руководитель



Николаев Юрий Викторович

(подпись)

(расшифровка подписи)

17 марта 2022 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "РИВЬЕРА ПАРК"	по ОКПО	31	12	2021
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	39852593		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	5027222000		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
3.13	Выручка	2110	2 402 413	3 212 281
3.13	Себестоимость продаж	2120	(953 345)	(1 148 044)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 449 068	2 064 237
3.13	Коммерческие расходы	2210	(248)	(1 044 039)
3.13	Управленческие расходы	2220	(6 343)	(4 409)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 442 477	1 015 789
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.13	Проценты к получению	2320	181 186	59 313
	Проценты к уплате	2330	-	-
3.13	Прочие доходы	2340	161 151	33 090
3.13	Прочие расходы	2350	(940 355)	(29 127)
3.14	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	844 459	1 079 065
3.14	Налог на прибыль	2410	(116 549)	(167 232)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(179 674)	(165 536)
	отложенный налог на прибыль	2412	63 125	(1 696)
	Прочее	2460	(8)	(2)
	в том числе:			
	налоговые санкции	2462	(8)	(2)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	727 902	911 831

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	727 902	911 831
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Николаев Юрий
Викторович

(расшифровка подписи)

17 марта 2022 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "РИВЬЕРА ПАРК" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика по ИНН
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2021
39852593		
5027222000		
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	1 000	-	-	-	71 264	72 264
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	911 831	911 831
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	911 831	911 831
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	-	-	-	-	(71 264)	(71 264)
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	(71 264)	(71 264)

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	-	-	-	911 831	912 831
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	727 903	727 903
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	727 903	727 903
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 539 212)	(1 539 212)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
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	(1 539 212)	(1 539 212)
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	-	-	-	100 522	101 522

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	101 522	912 831	72 264



Руководитель Николаев Юрий Викторович
 (подпись) (расшифровка подписи)

17 марта 2022 г.

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "РИВЬЕРА ПАРК"	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика			по ОКПО	0710005		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		ИНН	31	12	2021
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКВЭД 2	39852593		
Единица измерения:	в тыс. рублей		по ОКЕИ	5027222000		
				71.12.2		
			по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
				384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	11 216 397	8 334 491
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	10 920 882	8 276 280
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	1 965	30
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	293 550	58 181
Платежи - всего	4120	(7 032 925)	(7 149 354)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(858 132)	(950 210)
в связи с оплатой труда работников	4122	(322)	(335)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(486 857)	(8 578)
оплата вознаграждения по договорам выполнения функций технического заказчика	4125	(336)	(24 708)
финансирование расходов технического заказчика	4126	(5 010 950)	(5 916 252)
прочие платежи	4129	(676 328)	(249 271)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	4 183 472	1 185 137
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	2 472	12 096
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	2 472	12 096
	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	2 472	12 096
--	------	-------	--------

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
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	(100 000)	(71 193)
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)	(71 193)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(100 000)	(71 193)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	4 085 944	1 126 040
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 188 452	1 062 412
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	6 274 396	2 188 452
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Николаев Юрий Викторович

(подпись)

(расшифровка подписи)

17 марта 2022 г.

**Пояснения
к бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«Ривьера Парк»
за 2021 год**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Общие сведения.....	4
1.1.	Общая информация об Обществе	4
1.2.	Исполнительные и контрольные органы Общества.....	4
1.3.	Численность персонала Общества.....	5
1.4.	Сведения о дочерних и зависимых обществах	5
2.	Существенные аспекты представления информации в бухгалтерской отчетности и Учетной политики	6
2.1.	Основа составления бухгалтерской отчетности.....	6
2.2.	Состав бухгалтерской отчетности	6
2.3.	Существенные аспекты и изменения Учетной политики.....	6
2.4.	Оценка активов и обязательств. Инвентаризация	7
2.5.	Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства	7
2.6.	Основные средства	7
2.7.	Нематериальные активы	8
2.8.	Финансовые вложения	8
2.9.	Материально-производственные запасы.....	8
2.10.	Расходы будущих периодов	10
2.11.	Учет доходов и расходов от ведения обычных видов деятельности.....	10
2.12.	Формирование финансового результата	12
2.13.	Задолженность покупателей и заказчиков	13
2.14.	Кредиты и займы полученные.....	13
2.15.	Денежные средства и денежные эквиваленты.....	13
2.16.	Оценочные обязательства. Условные активы и обязательства.....	13
2.17.	Учет налога на прибыль. Отложенные налоги	14
2.18.	Инвентаризация	14
3.	Раскрытие существенной информации, содержащейся в бухгалтерской отчетности..	15
3.1.	Сравнительные данные	15
3.2.	Раскрытие информации по сегментам.....	15
3.3.	Сопроводительная информация по статьям бухгалтерского баланса.....	15
3.4.	Структура активов и пассивов бухгалтерского баланса.....	16
3.5.	Основные средства	16
3.6.	Материально-производственные запасы.....	17
3.7.	Дебиторская задолженность.....	20
3.8.	Денежные средства и денежные эквиваленты.....	21
3.9.	Прочие оборотные активы.....	22
3.10.	Долгосрочная кредиторская задолженность.....	22
3.11.	Краткосрочная кредиторская задолженность	23
3.12.	Оценочные обязательства.....	25
3.13.	Расшифровки и комментарии к существенным статьям Отчета о финансовых результатах	26
3.14.	Налог на прибыль	28
3.15.	Данные о состоянии и наличии отдельных видов имущества, учитываемого на забалансовых счетах.....	28
3.16.	Операции по договорам, предусматривающим исполнение Обществом обязательств (оплату) неденежными средствами	29
3.17.	Информация о совместной деятельности.....	29
3.18.	Условные факты хозяйственной деятельности	29
3.19.	Государственная помощь.....	29
3.20.	Информация о связанных сторонах.....	29
3.21.	Информация о затратах на энергетические ресурсы	30
3.22.	Информация об экологической деятельности	30

3.23. Инвентаризация	31
3.24. Операции в иностранной валюте	31
3.25. Контролируемые сделки	31
3.26. События после отчетной даты.....	31
3.27. Судебные разбирательства	31
3.28. Информация о непрерывности деятельности	32
3.29. Результат чрезвычайных обстоятельств.....	33
3.30. Система внутреннего контроля.....	34
3.31. Информация о рисках	34
3.32. Исправление ошибок.....	35
3.33. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию.....	35

1. Общие сведения

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «Ривьера Парк» (далее – Общество) составлена в соответствии с:

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

1.1. Общая информация об Обществе

- 1.1.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Ривьера Парк», краткое наименование: ООО «Ривьера Парк».
- 1.1.2. Местонахождение: 140053, Московская обл., г. Котельники, Яничкин проезд, д. 2, помещение 20.
- 1.1.3. Дата государственной регистрации: 09.12.2014 г., ОГРН 1145027020357. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения серия 50 № 013055995.
- 1.1.4. Уставный капитал Общества равен 1 000 000,00 руб.
- 1.1.5. На отчетную дату участники Общества:
 - ООО «Группа компаний НИСК» - доля в уставном капитале 99,9%;
 - ПАО «Группа компаний ПИК» - доля в уставном капитале 0,1%.
- 1.1.6. В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве мкр. «Измайловский Лес» – комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенном по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, 16-й км автодороги М7 «Волга». Застройка осуществляется в соответствии с действующим законодательством, в том числе Федеральным Законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.
- 1.1.7. Пандемия коронавирусной инфекции не оказала существенного влияния на финансовое состояние Общества.

1.2. Исполнительные и контрольные органы Общества

Полномочия единоличного исполнительного органа в отчетном периоде исполнял с 11.10.2017 г. по настоящее время – генеральный директор Николаев Юрий Викторович.

1.3. Численность персонала Общества

Среднесписочная численность персонала Общества за 2021 год составила 1 (Один) человек.

1.4. Сведения о дочерних и зависимых обществах

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

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

2.1. Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества 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 Общества 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), Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности, раскрывающие финансовое положение Общества.

2.3. Существенные аспекты и изменения Учетной политики

Приказом от 29.12.2020 г. утверждена новая редакция учетной политики для целей бухгалтерского и налогового учета на 2021 г.

Учетная политика разработана в соответствии с нормами Налогового кодекса Российской Федерации; Закона РФ от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»; Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 года № 106н; Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34н; а также в соответствии с иными положениями и нормами, содержащимися в законодательстве о бухгалтерском учете и отчетности, и в соответствии с корпоративными стандартами ПАО «ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК», в состав которого Общество входит с 15.12.2016 г.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции Общества.

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 нее 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.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

2.4. Оценка активов и обязательств. Инвентаризация

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

2.5. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе Общества 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

К основным средствам в бухгалтерском учете и отчетности Общества отнесены 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 г. № 26н.

Активы, в отношении которых выполняются указанные выше условия и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Общества 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 Общества отражены в бухгалтерском балансе по первоначальной стоимости за минусом суммы амортизации, начисленной за время их использования. Переоценка основных средств не производится.

Первоначальная стоимость основных средств определена 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 г. № 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.

Затраты на ремонт основных средств включаются в расходы отчетного периода в полном объеме.

2.7. Нематериальные активы

Общество не имеет нематериальных активов.

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 Общества на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

К финансовым вложениям Общества 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

Бухгалтерский учет 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 Общества.

Учет Застройщиком поступления и использования инвестируемых средств

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, используемых при осуществлении инвестиционно-девелоперского проекта (далее по тексту «ИДП»)

ведется на счете 76 аналитика «Расчеты по инвестиционным договорам» в корреспонденции со счетами учета денежных средств или иного имущества, полученного в счет инвестирования или долевого строительства. Аналитический учет на счете 76 ведется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

Привлеченные средства подразделяются на долгосрочные и краткосрочные обязательства: в Бухгалтерском балансе отражаются в составе долгосрочных обязательств по строке 1450 «Прочие обязательства» и в составе краткосрочные обязательств по строке 1520 «Кредиторская задолженность».

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

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 г. дебетовое сальдо по счетам 76.05 и 60.02 в части финансирования технического заказчика и авансов поставщикам и прочим контрагентам, связанных со строительством объекта инвестиционно-девелоперского проекта отражено в разделе «Запасы» код строки 12108 «Затраты на строительство и проектирование».

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

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

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

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

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые расходы по корпусу (объекту ИДП), а также расходы по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП)

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

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 г. затраты по строительным объектам, произведенные за счет средств дольщиков, отражены в разделе «Запасы» код строки 12108 «Затраты на строительство и проектирование».

2.10. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом 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. Учет доходов и расходов от ведения обычных видов деятельности

Доходами от ведения обычных видов деятельности являются:

- доходы от реализации объектов недвижимости;
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от реализации собственной продукции;
- доходы от реализации товаров;
- доходы в виде суммы экономии при реализации инвестиционного проекта;
- вознаграждение застройщика по договору долевого участия;
- доходы от уступки имущественных прав на объекты недвижимости;
- доходы от сдачи имущества в аренду;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

Выручка от продаж признается в бухгалтерской отчетности по методу начисления в момент выполнения работ, оказания услуг за вычетом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных платежей.

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

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность, в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества, имеется в случае, когда Общество получило в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Общества покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

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

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

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

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

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, связанные с приобретением сырья, материалов, товаров и иных материально - производственных запасов;

- расходы, возникающие непосредственно в процессе переработки/доработки материально - производственных запасов для целей производства продукции, выполнения работ и оказания услуг и их продажи, а также продажи (перепродажи) товаров;

- коммерческие расходы;
- управленческие расходы и др.

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» отражаются следующие расходы:

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

К коммерческим относятся расходы, связанных с продажей продукции, товаров, работ и услуг.

На счете 44 «Коммерческие расходы» отражаются:

- расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости (агентское вознаграждение, расходы на рекламу и т.д.);
- суммы начисленной амортизации офисов продаж, а также расходы на аренду офисов продаж;
- другие аналогичные по назначению расходы.

Расходы на продажу списываются ежемесячно со счета 44 «Коммерческие расходы» в дебет счета 90 «Расходы на продажу».

На субсчете 44 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» учитываются:

- расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости (агентское вознаграждение, рекламные расходы и т.д.);
- 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.

Со счета 44 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» указанные расходы в полном объеме ежемесячно списываются в дебет счета 90 аналитика «Расходы на продажу».

Если признание расходов может привести к убытку, то счет 44 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» подлежит списанию в момент начала признания выручки по объекту.

На субсчете 44 аналитика «Инвестиционные издержки по ОН» учитываются:

- расходы на оформление права собственности на объекты недвижимости;
- расходы на оформление договоров долевого участия;
- коммунальные услуги по объектам недвижимости.

Со счета 44 аналитика «Инвестиционные издержки по ОН» указанные расходы ежемесячно относятся на расходы на продажу в дебет счета 90 аналитика «Расходы на продажу» по объектам недвижимости, которые были проданы, переданы в отчетном месяце.

Счет 44 аналитика «Инвестиционные издержки по ОН» может иметь остаток на конец месяца в сумме расходов на оформление права собственности на объекты недвижимости, расходов на оформление договоров долевого участия, коммунальных услуг по не реализованным, не переданным объектам недвижимости.

В Бухгалтерской отчетности остаток по счету 44 на конец месяца показывает стоимость незавершенного производства и отражается в разделе «Запасы» по строке 12102 «Незавершенное производство».

2.12. Формирование финансового результата

Доходы, расходы и финансовый результат от ведения основной деятельности Общества формируются в бухгалтерском учете по каждому виду номенклатуры. Общество калькулирует полную производственную себестоимость оказанных услуг, выполненных работ, без выделения управленческих и коммерческих расходов.

Финансовый результат Общества отражается в бухгалтерской отчетности с подразделением на:

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

2.13. Задолженность покупателей и заказчиков

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

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, включаются в состав прочих расходов Общества 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.

2.14. 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.

2.15. 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 Общество относит к денежным эквивалентам, отражается в Бухгалтерском балансе по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

2.16. Оценочные обязательства. Условные активы и обязательства

Учетной политикой Общества 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 Общества существует обязанность понести расходы по строительству объекта ИДП, явившаяся следствием заключения договоров, исполнения которой Организация не может избежать;

- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения обязательств по договору, вероятно;

- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

2.17. Учет налога на прибыль. Отложенные налоги

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

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

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

Задолженность либо переплата по текущему налогу на прибыль за каждый отчетный период отражаются в бухгалтерском балансе соответственно в качестве краткосрочного обязательства в размере неоплаченной суммы налога или дебиторской задолженности в размере переплаты и (или) излишне взысканной суммы налога.

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

2.18. Инвентаризация

На конец года проведена инвентаризация имущества и финансовых обязательств: расчетов с контрагентами, расчетов по налогам и сборам, расчетов по социальному страхованию и обеспечению, денежных средств на расчетных счетах организации, незавершенного строительства.

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

3. Раскрытие существенной информации, содержащейся в бухгалтерской отчетности

3.1. Сравнительные данные

Изменений вступительного баланса на 01.01.2021 г. не производилось.

Согласно учетной политике, принятой Обществом на 2021 г., изменился порядок отражения в бухгалтерском балансе НДС с авансов полученных. Выполняя требования п. 10 ПБУ 4/99 и п. 15 ПБУ 1/2008 о сопоставимости сравнительных показателей, при формировании бухгалтерского баланса за 2021 г. были ретроспективно изменены показатели строк: 1260 «Прочие оборотные активы», 1520 «Кредиторская задолженность» за 2019-2020 гг., а именно:

В 2019-2020 гг. сумма НДС с авансов полученных учитывалась в строке 1520 «Кредиторская задолженность», уменьшая кредиторскую задолженность покупателей и заказчиков.

С 2021 г. сумма НДС с авансов полученных в Бухгалтерском балансе отражается в составе прочих оборотных активов по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

Данные изменения по статьям баланса представлены в таблице:

Показатель Бухгалтерского баланса (Выписка)	Код строки	Данные на 31.12.2019 г.		
		До изменений в УП, тыс. руб.	После изменений в УП, тыс. руб.	Разница, тыс. руб.
Прочие оборотные активы	1260	395	4 758	4 362
Кредиторская задолженность	1520	11 523 592	11 527 955	4 362
Итого АКТИВ/ПАССИВ	1600/1700	11 949 227	11 953 589	4 362

Показатель Бухгалтерского баланса (Выписка)	Код строки	Данные на 31.12.2020 г.		
		До изменений в УП, тыс. руб.	После изменений в УП, тыс. руб.	Разница, тыс. руб.
Прочие оборотные активы	1260	12	5 810	5 798
Кредиторская задолженность	1520	8 321 358	8 327 156	5 798
Итого АКТИВ/ПАССИВ	1600/1700	11 830 596	11 836 394	5 798

3.2. Раскрытие информации по сегментам

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика.

В 2021 году Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве мкр. «Измайловский Лес» – комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенном по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, 16-й км автодороги М7 «Волга».

Общество 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.

3.3. Сопроводительная информация по статьям бухгалтерского баланса

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

Бухгалтерский учет Общества ведется согласно рабочему плану счетов, составленному на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной

деятельности организаций, утвержденного приказом Минфина России 31.10.2000 г. № 94н.

Валюта баланса Общества на 31 декабря 2021 года составила 16 689 330 тыс. руб.

3.4. Структура активов и пассивов бухгалтерского баланса

Структура активов бухгалтерского баланса выглядит следующим образом:

Наименование актива	Размер показателя, тыс. рублей	Доля, %
Основные средства	12 506	0,07
Отложенные налоговые активы	64 315	0,39
Запасы	9 650 530	57,83
Дебиторская задолженность	682 205	4,09
Денежные средства и денежные эквиваленты	6 274 396	37,60
Прочие оборотные активы	5 377	0,03
БАЛАНС	16 689 330	100,00

Структура пассивов бухгалтерского баланса выглядит следующим образом:

Наименование пассива	Размер показателя, тыс. рублей	Доля, %
Уставный капитал	1 000	0,01
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	100 522	0,60
Отложенные налоговые обязательства	36	0,0002
Прочие долгосрочные обязательства	4 012 630	24,04
Кредиторская задолженность	11 297 618	67,69
Оценочные обязательства	1 277 524	7,65
БАЛАНС	16 689 330	100,00

3.5. Основные средства

Стоимость основных средств в бухгалтерском балансе Общества на 31 декабря 2021 года составляет 12 506 тыс. руб. Раскрытие информации об операциях с основными средствами за три года:

№	Группы основных средств в 2021 году	Балансовая (остаточная) стоимость на начало периода, тыс. руб.,	Приобретение ОС, тыс. руб.	Выбытие ОС, тыс. руб.	Амортизация, тыс. руб.	Балансовая (остаточная) стоимость на конец периода, тыс. руб.,
1	Здания	170 534	-	- 149 221	- 9 579	11 734
2	Машины и оборудование (кроме офисного)	373	-	-	- 90	283
3	Офисное оборудование	77	-	-	- 63	15
4	Производственный и хозяйственный инвентарь	723	-	-	- 249	474
	Итого	171 707	-	- 149 221	- 9 981	12 506
№	Группы основных средств в 2020 году	Балансовая (остаточная) стоимость на начало периода, тыс. руб.,	Приобретение ОС, тыс. руб.	Выбытие ОС, тыс. руб.	Амортизация, тыс. руб.	Балансовая (остаточная) стоимость на конец периода, тыс. руб.,
1	Здания	177 925	2 956	-	- 10 347	170 534
2	Машины и оборудование (кроме офисного)	463	-	-	- 90	373
3	Офисное оборудование	189	-	-	- 112	77
4	Производственный и хозяйственный инвентарь	1 352	-	-	- 629	723

Итого		179 930	2 956	-	- 11 178	171 707
№	Группы основных средств в 2019 году	Балансовая (остаточная) стоимость на начало периода, тыс. руб.,	Приобретение ОС, тыс. руб.	Выбытие ОС, тыс. руб.	Амортизация, тыс. руб.	Балансовая (остаточная) стоимость на конец периода, тыс. руб.,
1	Здания	25 815	157 282	-	- 5 172	177 925
2	Машины и оборудование (кроме офисного)	-	493	-	- 30	463
3	Офисное оборудование	-	249	-	- 60	189
4	Производственный и хозяйственный инвентарь	1 530	458	-	- 636	1 352
Итого		27 345	158 482	-	- 5 898	179 930

3.6. Материально-производственные запасы

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).

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).

Общество является застройщиком комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенных по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, 16-й км автодороги М7 «Волга». Затраты на проектирование и строительство отражаются в Бухгалтерской отчетности по статье «Запасы».

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 г. в строке 12103 «Расходы на создание объекта строительства» Обществом отражены затраты на строительство Объектов ИДП, в том числе:

- расходы на проектирование, строительство (СМР) и ввод в эксплуатацию объектов, без НДС, отраженные на счете 36 «Затраты по ИДП» в разрезе Объектов ИДП и статьей затрат на строительство;

- НДС в части расходов на проектирование, строительство ОИДП для продажи (счет 19.36 «НДС затрат по ИДП»),

- дебетовое сальдо по счету 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками»/ Технический заказчик по строительству ОИДП – финансирование технического заказчика на строительство Объектов ИДП.

- дебетовое сальдо по счетам 60.02 «Расчеты по авансам выданным» и 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками» – в части авансов, выданных поставщикам и подрядчикам, связанных со строительством Объектов ИДП.

Запасы	На 31.12.2021, тыс. руб.	На 31.12.2020, тыс. руб.	На 31.12.2019, тыс. руб.
Всего по строке 1210 «Запасы»	9 650 530	8 841 296	10 161 291
Готовая продукция (строка 12101), в том числе:	145 671	573 509	718 751
Квартиры	101 494	461 280	511 955
Нежилые помещения	12 347	59 837	22 738
Машиноместа	-	22 167	145 802

Кладовые помещения	31 830	30 225	38 258
Незавершенное производство (строка 12102), в том числе:	547 996	13 165	193 988
<i>Издержки обращения по инвестиционной деятельности (счет 44), в том числе:</i>	<i>547 996</i>	<i>13 165</i>	<i>193 988</i>
Агентское вознаграждение за поиск покупателей	325 709	-	156 430
Амортизация основных средств	4 848	-	467
Вознаграждение лицензиата (товарный знак)	107 533		
Затраты на эксплуатацию до заселения/ до передачи эксплуатирующей организации	1 578	2 092	1 473
Расходы на гарантийный ремонт	-	-	24 745
Расходы на мероприятия по привлечению покупателей	91 487	-	-
Расходы на оформление прав собственности, регистрацию ДДУ	13 599	11 073	10 628
Расходы на содержание офиса продаж	2 021	-	127
Прочие коммерческие расходы	1 221	-	118
Расходы на создание объекта строительства (строка 12103), в том числе:	8 956 863	8 254 622	9 248 552
<i>Затраты Застройщика на проектирование и строительство (счет бухгалтерского счета 36), в том числе по статьям затрат:</i>	<i>5 801 948</i>	<i>3 974 757</i>	<i>5 701 509</i>
Авторский надзор	7 030	5 082	9 895
Арендные платежи за земельный участок	-	-	235 226
Ввод в эксплуатацию	5 792	1 654	4 657
Вертикальная планировка	4 433	4 717	4 224
Вознаграждение генподрядчика	28 605	28 571	29 033
Вознаграждение заказчика	6 857	57 202	112 985
Вознаграждение консультанта	-	-	140
Временные дороги	49 790	43 148	49 788
Временные здания и сооружения	51 097	42 784	3 587
Вынос сетей из пятна застройки	158 640	183 156	313 256
Градостроительная документация	12 040	9 974	10 026
Затраты на временные коммуникации	34 365	24 122	38 848
Затраты на отделку нежилых помещений	48 890	-	-
Затраты на стадию РД. Основные разделы	42 189	42 040	57 254
Инженерные изыскания	2 314	2 261	2 178
Инженерные системы	193 951	-	-
ИТП	31 238	18 943	28 737
Компенсация стоимости вырубаемых зеленых насаждений и порубочный билет	6 692	6 692	14 358
Кондиционирование кроме кондиционеров	43 926	43 838	50 050
Концепция	1 038	-	7 652
МАФ	38 667	7 784	10 279
Мониторинг	990	240	321
Монолитный каркас выше нуля	113 005	44 557	81 105
Наружное освещение	9 155	5 995	169
Ограждение площадки	10 611	10 530	12 888
Озеленение	2 264	6 579	5 609
Организация строительной площадки	31 322	-	-
Отделка квартир	408 312	240 888	102 160
Отделка МОП	66 792	110 972	21 053
Охрана	79 508	45 671	20 738
Подъемное оборудование	49 734	36 404	50 602
Покрытия	33 946	38 967	207 409
Предпроектная документация, изыскания	984	-	-
Приобретение инвестиционного актива	255 952	346 430	475 834
Проектирование и согласование ПД по выносу сетей	246	333	2 745
Проектирование инженерных сетей	988	1 337	280
Проектирование отдельных объектов благоустройства	129	129	350
Проектные работы по площадке строительства	215	-	-

Прочие затраты на обременения	2 350	-	-
Прочие затраты на СМР по благоустройству	39	6 485	78
Прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства	11 253	15 633	20 277
Прочие затраты по СМР подземной части	-	15 080	15 080
Прочие коммерческие расходы	7 457	9 393	5 589
Прочие общестроительные затраты	204	561	4 253
Прочие работы по подготовке территории	47 068	37 394	41 478
Прочие работы по проектированию	7 800	12 209	16 839
Р.6.2.13 Прочие затраты по корпусу	4 934	10 978	-
Р.6.2.3.2 Затраты I этажа	63 229	31 466	38 902
Р.6.2.3.3.0 Затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки)	1 614 688	1 604 146	2 633 867
Разбивка осей зданий и сооружений	-	-	75
Рекультивация территории застройки	7 894	9 735	33 639
СМР благоустройство (НП)	45 279	-	-
СМР и оборудование (водопровод)	23 154	17 962	7 841
СМР и оборудование (водосток)	95 851	79 687	85 554
СМР и оборудование (канализация)	16 400	6 623	8 394
СМР и оборудование (прочие сети)	4 869	2 670	2 670
СМР и оборудование (теплоснабжение)	13 779	17 601	29 774
СМР и оборудование (электроснабжение)	1 725	365	-
СМР надземной части корпуса (без отделки)	956 616	-	-
СМР подземной части корпуса	737 100	423 266	471 116
СМР, проектирование и оборудование для устройства шоурумов, офисов продаж и офисов заселения	1 364	-	-
Снос зданий и сооружений	2 105	1 666	2 065
Согласования проектирования инженерных сетей, получение разрешений и ордеров	5 050	1 500	1 598
Согласования проектирования, получение разрешений и ордеров, кроме инженерных сетей	87	47	1 858
Согласования, компенсация затрат и разбивка осей	32	-	-
Содержание площадки и других объектов	1 759	-	-
Стадия ПД, основные разделы. Разработка, корректировка, сопровождение экспертизы, СТУ	104 619	99 561	128 224
Стадия РД, основные разделы	148	-	-
Страхование ДДУ	167 395	115 676	103 975
ТУ и тех. присоединение (прочие сети)	30	21 159	56 330
Шоурумы	1 074	329	1 759
Шпунтовое ограждение, укрепление грунтов	-	-	1 642
Штаб строительства	609	824	-
Экспертиза проектной документации	19 721	21 743	24 307
Эксплуатация до заселения	4 561	-	883
НДС по затратам на проектирование и строительству (счет 19.36)	1 038 686	690 481	909 709
Финансирование расходов на строительство по договорам на выполнение функций технического заказчика	1 954 208	3 384 956	2 523 434
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством объектов инвестиционно-девелоперского проекта	162 020	204 429	113 900

Наличие и движение запасов по группам за три года составило:

№ п/п	Группы материально-производственных запасов в 2021 году	Стоимость на начало периода, тыс. руб.	Поступления за период, тыс. руб.	Выбытие за период, тыс. руб.	Стоимость на конец периода тыс. руб.
1	Готовая продукция	573 509	4 762 080	5 189 918	145 671
2	Незавершенное	13 165	890 490	355 659	547 996

	производство				
3	Расходы на создание объекта строительства	8 254 622	25 644 878	29 942 637	8 956 863
Итого по стр. 1210		8 841 296	31 297 448	30 488 214	9 650 530
№ п/п	Группы материально-производственных запасов в 2020 году	Стоимость на начало периода, тыс. руб.	Поступления за период, тыс. руб.	Выбытие за период, тыс. руб.	Стоимость на конец периода, тыс. руб.
1	Готовая продукция	718 751	6 432 495	6 577 737	573 509
2	Незавершенное производство	193 988	863 215	1 044 038	13 165
3	Расходы на создание объекта строительства	9 248 552	14 656 352	15 650 282	8 254 622
Итого по стр. 1210		10 161 291	21 952 062	23 272 057	8 841 296
№ п/п	Группы материально-производственных запасов в 2019 году	Стоимость на начало периода, тыс. руб.	Поступления за период, тыс. руб.	Выбытие за период, тыс. руб.	Стоимость на конец периода, тыс. руб.
1	Готовая продукция	-	4 279 587	3 560 836	718 751
2	Незавершенное производство	195 546	651 528	653 086	193 988
3	Расходы на создание объекта строительства	6 976 994	22 011 655	19 740 097	9 248 552
Итого по стр. 1210		7 172 540	26 942 770	23 954 019	10 161 291

3.7. Дебиторская задолженность

В составе дебиторской задолженности на 31.12.2021 г., 31.12.2020 г., 31.12.2019 г. 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	Авансы выданные	3	-	-
2	Задолженность покупателей и заказчиков	21 921	2 500	ООО «ГрадИнвест». Договор аренды котельной №Д1174628/21 от 01.07.2021 г./До 30.06.2022 г.
			10 862	ООО «ГрадИнвест». Договор аренды котельной №Д839351/19 от 01.10.2019 г./До 30.06.2022 г.
			7 385	АО «Общество АТОЛ». Договор купли-продажи квартиры б/н от 05.02.2020 г./До 30.06.2022 г.
3	Расчеты по налогам и сборам	154 866	9	Переплата по налогу на прибыль/До 31.12.2022 г.
4	Прочая дебиторская задолженность	505 416	306 266	ООО «Мортон-PCO». Договор долевого участия №Бал-1.1(кв) от 26.04.2019 г./До 31.12.2022 г.
			154 571	ООО «Мортон-PCO». Договор долевого участия №Бал-1.2(кв) от 26.04.2019 г./До 31.12.2022 г.
Итого по стр. 1230		682 205		
№ п/п	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	Сумма на 31.12.2020, тыс. руб.	Расшифровка состава дебиторской задолженности с учетом критерия существенности 5 % от балансового показателя	
			Сумма на 31.12.2020, тыс. руб.	Наименование дебитора, предполагаемая дата исполнения обязательств
1	Авансы выданные	1 361	1 360	ООО «РА Классик». Договор на консультационные и юридические услуги №Д893793/20 от 28.02.2020 г./До 31.03.2021 г.
2	Задолженность покупателей и заказчиков	57 086	7 758	ООО «ГрадИнвест». Договор аренды котельной №Д839351/19 от 01.10.2019 г./До 30.06.2021 г.
			7 385	АО «Компания АТОЛ». Договор купли-продажи

				квартиры б/н от 05.02.2020 г./До 30.06.2021 г. ООО «Тепловая генерация». Договор купли-продажи сетей теплоснабжения №Д901461/20 от 19.03.2020 г./До 30.06.2021 г.
3	Расчеты по налогам и сборам	9	9	Переплата по НДФЛ/До 31.01.2021 г.
4	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1	-	-
5	Прочая дебиторская задолженность	554 094	306 266	ООО «Мортон-PCO». Договор долевого участия №Бал-1.1(кв) от 26.04.2019 г./До 31.12.2021 г.
			154 571	ООО «Мортон-PCO». Договор долевого участия №Бал-1.2(кв) от 26.04.2019 г./До 31.12.2021 г.
Итого по стр. 1230		612 551		
№ п/п	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	Сумма на <u>31.12.2019</u> , тыс. руб.	Расшифровка состава дебиторской задолженности с учетом критерия существенности 5 % от балансового показателя	
			Сумма на <u>31.12.2019</u> , тыс. руб.	Наименование дебитора, предполагаемая дата исполнения обязательств
1	Авансы выданные	57	-	-
2	Расчеты по налогам и сборам	4 635	4 628	Переплата по налогу на прибыль. До 31.03.2020 г.
3	Прочая дебиторская задолженность	510 879	306 266	ООО «Мортон-PCO», Договор долевого участия № Бал-1.1(кв) от 26.04.2019 г./До 31.12.2020 г.
			154 571	ООО «Мортон-PCO», Договор долевого участия № Бал-1.2(кв) от 26.04.2019 г./До 31.12.2020 г.
Итого по стр. 1230		515 571		

3.8. Денежные средства и денежные эквиваленты

Наличие и движение денежных средств и денежных эквивалентов активов за три года по видам составило:

№	Вид актива	Сумма на <u>31.12.2020</u> , тыс. руб.	Поступления за период, тыс. руб.	Выбытие за период, тыс. руб.	Сумма на <u>31.12.2021</u> , тыс. руб.
1	Денежные средства на расчетных счетах	1 736 452	27 198 453	22 660 509	6 274 396
2	Денежные средства на спецсчетах	452 000	12 587 000	13 039 000	-
Итого по стр. 1250		2 188 452	39 785 453	35 699 509	6 274 396
№	Вид актива	Сумма на <u>31.12.2019</u> , тыс. руб.	Поступления за период, тыс. руб.	Выбытие за период, тыс. руб.	Сумма на <u>31.12.2020</u> , тыс. руб.
1	Денежные средства на расчетных счетах	1 005 412	71 733 630	71 002 589	1 736 452
2	Денежные средства на спецсчетах	57 000	63 207 000	62 812 000	452 000
Итого по стр. 1250		1 062 412	134 940 630	133 814 589	2 188 452
№	Вид актива	Сумма на <u>31.12.2018</u> , тыс. руб.	Поступления за период, тыс. руб.	Выбытие за период, тыс. руб.	Сумма на <u>31.12.2019</u> , тыс. руб.
1	Денежные средства на расчетных счетах	323 941	45 769 027	45 087 556	1 005 412
2	Денежные средства на спецсчетах	2 000	37 935 000	37 880 000	57 000
Итого по стр. 1250		325 941	83 704 027	82 967 556	1 062 412

В 2021 году Общество не осуществляло неденежные операции.

3.9. Прочие оборотные активы

Наличие и движение прочих оборотных активов за три года по видам составило:

№ п/п	Вид актива	Стоимость на 31.12.2020, тыс. руб.	Поступления за период, тыс. руб.	Выбытие за период, тыс. руб.	Стоимость на 31.12.2021, тыс. руб.
1	НДС по авансам полученным	5 798	18 011	18 444	5 365
2	Расходы будущих периодов	12	21	21	12
Итого по стр. 1260		5 810	18 032	18 465	5 377
№ п/п	Вид актива	Стоимость на 31.12.2019, тыс. руб.	Поступления за период, тыс. руб.	Выбытие за период, тыс. руб.	Стоимость на 31.12.2020, тыс. руб.
1	НДС по авансам полученным	4 362	16 061	14 625	5 798
2	Расходы будущих периодов	395	21	404	12
Итого по стр. 1260		4 757	16 082	15 029	5 810
№ п/п	Вид актива	Стоимость на 31.12.2018, тыс. руб.	Поступления за период, тыс. руб.	Выбытие за период, тыс. руб.	Стоимость на 31.12.2019, тыс. руб.
1	НДС по авансам полученным	-	4 615	253	4 362
2	Расходы будущих периодов	-	1 620	1 225	395
Итого по стр. 1260		-	6 235	1 478	4 757

3.10. Долгосрочная кредиторская задолженность

В составе долгосрочной кредиторской задолженности Общества на 31.12.2021 г., 31.12.2020 г., 31.12.2019 г. отражены следующие суммы:

№ п/п	Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются позже 12 месяцев после отчетной даты	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 участниками долевого строительства	4 012 630	3 508 219	Участники долевого строительства на объекте: г. Балашиха, Измайловский лес, 4-я очередь, Блок 6, корпус 6.1/До 20.04.2024 г.
			504 411	Участники долевого строительства на объекте: г. Балашиха, Измайловский лес, 4-я очередь, Блок 6, корпус 6.2/До 20.04.2024 г.
Итого по стр. 1450		4 012 630		
№ п/п	Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются позже 12 месяцев после отчетной даты	Сумма на 31.12.2020, тыс. руб.	Расшифровка состава кредиторской задолженности с учетом критерия существенности 5% от балансового показателя	
			Сумма на 31.12.2020, тыс. руб.	Наименование кредитора, предполагаемая дата исполнения обязательств
1	Расчеты с участниками долевого строительства	1 959 520	1 494 380	Участники долевого строительства на объекте: г. Балашиха, Измайловский лес, 3-я очередь, Блок 5, корпус 5.1/До 30.09.2022 г.
			465 140	Участники долевого строительства на объекте: г. Балашиха, Измайловский лес, 3-я очередь, Блок 5, корпус 5.2/До 30.09.2022 г.
Итого по стр. 1450		1 959 520		
№ п/п	Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются позже 12 месяцев после отчетной даты	Сумма на 31.12.2019, тыс. руб.	Расшифровка состава кредиторской задолженности с учетом критерия существенности 5% от балансового показателя	
			Сумма на 31.12.2019, тыс. руб.	Наименование кредитора, предполагаемая дата исполнения обязательств

1	Расчеты с участниками долевого строительства	59 483	673 855	Участники долевого строительства на объекте: г. Балашиха, Измайловский лес, 3-я очередь, Блок 4, корпус 4.1/До 30.12.2021 г.
			586 444	Участники долевого строительства на объекте: г. Балашиха, Измайловский лес, 3-я очередь, Блок 4, корпус 4.2/До 30.12.2021 г.
2	Расчеты с соинвесторами	76 000	76 000	ООО «ГП-МСК», Договор б/н от 29.06.2018 г./До 12.09.2022 г.
Итого по стр. 1450		135 483		

3.11. Краткосрочная кредиторская задолженность

В составе краткосрочной кредиторской задолженности Общества на 31.12.2021 г., 31.12.2020 г., 31.12.2019 г. отражены следующие суммы:

№ п/п	Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	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 участниками долевого строительства	9 567 461	4 970	Участники долевого строительства на объекте: г. Балашиха, Измайловский лес, 2-я очередь, Блок 3, корпус 3.1/До 30.06.2022 г.
			347	Участники долевого строительства на объекте: г. Балашиха, Измайловский лес, 2-я очередь, Блок 3, корпус 3.2/До 30.06.2022 г.
			1 671 079	Участники долевого строительства на объекте: г. Балашиха, Измайловский лес, 3-я очередь, Блок 4, корпус 4.1/До 20.02.2022 г.
			1 239 657	Участники долевого строительства на объекте: г. Балашиха, Измайловский лес, 3-я очередь, Блок 4, корпус 4.2/До 20.02.2022 г.
			3 077 290	Участники долевого строительства на объекте: г. Балашиха, Измайловский лес, 3-я очередь, Блок 5, корпус 5.1/До 20.03.2022 г.
			3 574 118	Участники долевого строительства на объекте: г. Балашиха, Измайловский лес, 3-я очередь, Блок 5, корпус 5.2/До 20.05.2022 г.
2	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	46 350	13 691	ООО «КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ». Договор на поиск покупателей недвижимости №РИВЬЕРА ПАРК/ГК-17-Уступка от 01.10.2021 г./До 31.03.2022 г.
			9 690	АО «МСК Энерго». Договор на технологическое присоединение к сети электроснабжения №ЮЛ/00108/20 от 20.05.2020 г./До 30.06.2022 г.
			18 892	ПАО «ПИК-Специализированный застройщик». Лицензионный договор на товарный знак №Д1117446/21 от 01.04.2021 г./До 30.06.2022 г.
3	Авансы, полученные от покупателей	207 658	10 955	Аббасов Руслан Азер оглы. Договор купли-продажи недвижимости (ДКП) от 30.11.2021 г./До 30.06.2022 г.
			57 709	ООО «Горизонталь». Предварительный договор купли-продажи (ПДКП) № Бал-2.4(кв)-6/2/1(3) от 24.12.2021 г./До 30.06.2022 г.
			10 391	Кремешная Ольга Анатольевна. Предварительный договор купли-продажи (ПДКП) № Бал-3.2(кв)-1/17/10(3) от 04.04.2021 г./До 30.06.2022 г.
			11 478	Шабанова Камилла Даировна. Предварительный договор купли-продажи (ПДКП) № Бал-3.1(кв)-2/2/3(3) от 31.03.2021 г./До 30.06.2022 г.

4	Расчеты по налогам и сборам	640	-	-
5	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	6	-	-
6	Прочие кредиторы	36 430	30 160	ООО «ГП-МО. Договор на выполнение функции техзаказчика №Б/18-ТЗ от 15.08.2018 г./До 31.03.2022 г.
7	Расчеты с учредителями	1 439 073	1 437 672	ООО «Группа компаний «НИСК» - дивиденды за 2020 г., за 1 полугодие 2021 г./До 30.06.2022 г.
			1 401	ПАО «ПИК-Специализированный застройщик» - дивиденды за 2020 г., за 1 полугодие 2021 г./До 30.06.2022 г.
Итого по стр. 1520		11 297 618		
№ п/п	Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	Сумма на <u>31.12.2020</u> , тыс. руб.	Расшифровка состава кредиторской задолженности с учетом критерия существенности 5% от балансового показателя	
			Сумма на <u>31.12.2020</u> , тыс. руб.	Наименование кредитора, предполагаемая дата исполнения обязательств
1	Расчеты с участниками долевого строительства	7 478 925	4 667	Участники долевого строительства на объекте: г. Балашиха, Измайловский лес, 2-я очередь, Блок 2, корпус 2.1/До 31.01.2021 г.
			87 575	Участники долевого строительства на объекте: г. Балашиха, Измайловский лес, 2-я очередь, Блок 2, корпус 2.2/До 31.03.2021 г.
			69 939	Участники долевого строительства на объекте: г. Балашиха, Измайловский лес, 2-я очередь, Блок 2, корпус 2.3/До 31.03.2021 г.
			32 857	Участники долевого строительства на объекте: г. Балашиха, Измайловский лес, 2-я очередь, Блок 2, корпус 2.4/До 31.03.2021 г.
			2 998 211	Участники долевого строительства на объекте: г. Балашиха, Измайловский лес, 2-я очередь, Блок 3, корпус 3.1/До 30.06.2021 г.
			2 792 624	Участники долевого строительства на объекте: г. Балашиха, Измайловский лес, 2-я очередь, Блок 3, корпус 3.2/До 30.04.2021 г.
			878 835	Участники долевого строительства на объекте: г. Балашиха, Измайловский лес, 3-я очередь, Блок 4, корпус 4.1/До 31.12.2021 г.
			614 217	Участники долевого строительства на объекте: г. Балашиха, Измайловский лес, 3-я очередь, Блок 4, корпус 4.2/До 31.12.2021 г.
2	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	89 635	59 655	ПАО «Группа компаний ПИК. Договор на поиск покупателей недвижимости №РИВЬЕРА ПАРК/ГК-17 от 31.03.2017 г./До 31.03.2021 г.
			14 200	АО «МСК Энерго». Договор на технологическое присоединение к сети электроснабжения №ЮЛ/00108/20 от 20.05.2020 г./До 30.06.2021 г.
			10 354	АО «МСК Энерго». Договор на технологическое присоединение к сети электроснабжения №ЮЛ/00880/19 от 29.11.2019 г./До 30.06.2021 г.
3	Авансы, полученные от покупателей	590 093	-	-
4	Расчеты по налогам и сборам	152 539	152 340	Задолженность по налогу на прибыль/До 31.03.2021 г.
5	Прочие кредиторы	15 902	11 441	ПАО «Группа компаний ПИК. Договор на право пользования товарным знаком №Д367591/17 от 01.09.2017 г./До 31.03.2021 г.

6	Расчеты с учредителями	62	62	ПАО «ПИК-Специализированный застройщик» - дивиденды за 2019 г./До 30.06.2021 г.
Итого по стр. 1520		8 327 156		
№ п/п	Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	Сумма на <u>31.12.2019</u> , тыс. руб.	Расшифровка состава кредиторской задолженности с учетом критерия существенности 5% от балансового показателя	
			Сумма на <u>31.12.2019</u> , тыс. руб.	Наименование кредитора, предполагаемая дата исполнения обязательств
1	Расчеты с участниками долевого строительства	9 678 833	58 326	г. Балашиха, Измайловский лес, 1-я очередь, Блок 1, корпус 1.1/До 31.03.2020 г.
			95 160	г. Балашиха, Измайловский лес, 1-я очередь, Блок 1, корпус 1.2/До 31.03.2020 г.
			1 104 063	г. Балашиха, Измайловский лес, 2-я очередь, Блок 2, корпус 2.1/До 31.07.2020 г.
			2 097 273	г. Балашиха, Измайловский лес, 2-я очередь, Блок 2, корпус 2.2/До 31.07.2020 г.
			1 036 622	г. Балашиха, Измайловский лес, 2-я очередь, Блок 2, корпус 2.3/До 31.07.2020 г.
			2 369 879	г. Балашиха, Измайловский лес, 2-я очередь, Блок 2, корпус 2.4/До 31.07.2020 г.
			1 490 454	г. Балашиха, Измайловский лес, 2-я очередь, Блок 3, корпус 3.1/До 31.12.2020 г.
			1 347 680	г. Балашиха, Измайловский лес, 2-я очередь, Блок 3, корпус 3.2/До 31.12.2020 г.
			79 376	Участники долевого строительства на объекте: г. Балашиха, Измайловский лес, Паркинг А1 на 300 м/м/До 30.06.2020 г.
2	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	203 068	28 767	ПАО «Группа компаний ПИК». Договор №Д367591/17 от 01.09.2017 г. о предоставлении права использования товарного знака/До 31.03.2020 г.
			128 710	ПАО «Группа компаний ПИК», Договор №РИВЬЕРА ПАРК/ГК-17 от 31.03.2017 Агентский договор на реализацию объектов ЖК «Измайловский лес»/До 31.03.2020 г.
			40 473	АО «МСК Энерго», Договор №ЮЛ/00880/19 от 29.11.2019 г./До 30.06.2020 г.
3	Авансы, полученные от покупателей	544 399	-	
4	Расчеты по налогам и взносам	166	113	Задолженность перед бюджетом по налогу на имущество/До 31.03.2020 г.
5	Расчеты с персоналом по оплате труда	17	-	
6	Прочие кредиторы	1 101 470	1 038 006	ООО «ГПИ-МО», Договор №Б/18-ТЗ от 15.08.2018 г. До 30.06.2020 г.
Итого по стр. 1520		11 527 955		

3.12. Оценочные обязательства

Наличие и движение оценочных обязательств за три года по видам составило:

№	Вид актива	Стоимость на <u>31.12.2020</u> , тыс. руб.	Поступления за период, тыс. руб.	Выбытие за период, тыс. руб.	Стоимость на <u>31.12.2021</u> , тыс. руб.
1	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	62	25	-	87
2	Резервы ИДП	7 639	1 183 066	869 234	321 471

3	Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	629 146	328 017	1 197	955 966
Итого по стр. 1260		636 847	1 511 108	870 430	1 277 524
№	Вид актива	Стоимость на 31.12.2019, тыс. руб.	Поступления за период, тыс. руб.	Выбытие за период, тыс. руб.	Стоимость на 31.12.2020, тыс. руб.
1	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	37	25	-	62
2	Резервы ИДП	8 165	333 788	334 315	7 639
3	Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	209 610	419 536	-	629 146
Итого по стр. 1260		217 813	753 349	334 315	636 847
№	Вид актива	Стоимость на 31.12.2018, тыс. руб.	Поступления за период, тыс. руб.	Выбытие за период, тыс. руб.	Стоимость на 31.12.2019, тыс. руб.
1	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	31	25	19	37
2	Резервы ИДП	-	68 302	60 137	8 165
3	Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	-	209 610	-	209 610
Итого по стр. 1260		31	277 937	60 156	217 813

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

В отчетном периоде Общество осуществляло деятельность застройщика (ОКВЭД 71.12.2) при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенных по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, 16-й км автодороги М7 «Волга».

В 2021 году Общество получило выручку:

Статьи доходов в разрезе видов основной деятельности	За январь-декабрь 2021, тыс. руб.	За январь-декабрь 2020, тыс. руб.
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия	1 386 112	1 564 177
Выручка от реализации жилой недвижимости	896 186	1 537 067
Выручка от реализации нежилой недвижимости	112 578	104 563
Прочая реализация	7 537	6 474
Итого:	2 402 413	3 212 281

В 2021 году Общество понесло расходы:

Себестоимость продаж, в т.ч.:	За январь-декабрь 2021, тыс. руб.	За январь-декабрь 2020, тыс. руб.
Расходы застройщика по договору долевого участия	5 304	31 820
Себестоимость реализации жилой недвижимости	519 457	1 003 868
Себестоимость реализации нежилой недвижимости	65 262	70 787
Себестоимость реализации прочих работ, услуг	7 913	11 795
Затраты на эксплуатацию до заселения/ до передачи эксплуатирующей организации	17 944	-
Расходы на гарантийный ремонт	328 017	-
Расходы на оформление прав собственности, регистрацию ДДУ	9 118	-
Прочие коммерческие расходы	330	-
Всего по строке 2120	953 345	1 148 044

Коммерческие расходы, в т.ч.:	За январь-декабрь 2021, тыс. руб.	За январь-декабрь 2020, тыс. руб.
Агентское вознаграждение по поиску покупателей	-	421 272
Амортизация	248	6 416
Вознаграждение лицензиата (товарный знак)	-	63 323
Затраты на эксплуатацию до заселения/ до передачи эксплуатирующей организации	-	11 888
Расходы на гарантийный ремонт	-	444 281
Расходы на мероприятия по привлечению покупателей	-	79 085
Расходы на оформление прав собственности, регистрацию ДДУ	-	15 018
Расходы на содержание офиса продаж	-	1 988
Прочие коммерческие расходы	-	768
Всего по строке 2210	248	1 044 039
Управленческие расходы, в т.ч.:	За январь-декабрь 2021, тыс. руб.	За январь-декабрь 2020, тыс. руб.
Аренда офисных площадей	306	251
Аудиторские, бухгалтерские и финансовые услуги	1 275	1 877
Информационные, консультационные услуги	2 706	100
Оплата труда	265	265
Программное обеспечение	1 713	1 671
Страховые взносы	74	72
Юридические услуги	1	-
Прочие расходы	3	173
Всего по строке 2220	6 343	4 409
Прочие доходы и расходы	За январь-декабрь 2021 г.	За январь-декабрь 2020 г.
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	181 186	59 313
Итого проценты к получению, строка 2320	181 186	59 313
-	-	-
Итого проценты к уплате, строка 2330	-	-
Выручка от сдачи имущества в аренду	2	26
Инвентаризация резерва ИДП	-	23 372
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	5 573	2 629
Реализация основных средств	154 017	-
Списанная кредиторская задолженность	1 412	7 046
Судебные издержки	122	-
Прочие доходы	25	17
Итого прочие доходы, строка 2340	161 151	33 090
Инвентаризация резервов по ИДП	131	-
Исправительные записи по операциям прошлых лет	633	-
НДС по списанной кредиторской задолженности	751	-
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	283	-
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	184 357	12 329
Расходы на услуги банков	1 100	541
Себестоимость реализованных основных средств	149 221	-
Списанная дебиторская задолженность	26	-
Судебные издержки	603 845	13 757
Штрафы, пени, неустойки	7	2 082
Прочие расходы	4	418
Итого прочие расходы, строка 2350	940 355	29 127

3.14. Налог на прибыль

С 01.01.2020 года на основании Закона Московской области №151/2004-ОЗ «О льготном налогообложении в Московской области» Общество использует льготу по налогу на прибыль в виде снижения ставки налога, подлежащего уплате в бюджет субъекта РФ на 4,5%.

С 01.01.2022 года, по причине продажи здания котельной, Общество утрачивает право на использование такой льготы и будет уплачивать налог на прибыль по ставке 20%.

В связи с этим 31.12.2021 г. выполнен пересчет сумм отложенных налоговых активов и обязательств.

Сумма пересчета по ставке 20% составила 14 463 тыс. руб.

Условный расход по налогу на прибыль

За 12 месяцев 2021 года прибыль до налогообложения по данным бухгалтерского учета (стр. 2300 Отчета о финансовых результатах) составила 844 460 тыс. руб. Разница между суммами условного расхода и условного дохода, исчисленными исходя из данных бухгалтерского учета, за отчетный период составила 131 011 тыс. руб.

Постоянные разницы

В отчетном периоде возникновение постоянных разниц привело к возникновению постоянного налогового дохода в размере 120 тыс. руб.

Временные разницы

За 12 месяцев 2021 года возникновение (погашение) временных разниц, повлиявших на разницу между условным доходом по налогу на прибыль и расчетной суммой, исчисленной от прибыли по данным налогового учета, повлекло возникновение отложенного налога на прибыль в размере 63 125 тыс. руб. (стр. 2412 Отчета о финансовых результатах).

Налогооблагаемая прибыль и текущий налог на прибыль

По данным налогового учета прибыль за 12 месяцев 2021 года составила 1 159 187 тыс. руб. Текущий налог на прибыль – 179 674 тыс. руб.

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

Сумма выданных обеспечений обязательств и платежей третьих лиц (Счет 009) по состоянию на 31.12.2021 г.:

Контрагент	Договор	Сумма обеспечения, тыс. руб.
ПАО «ПИК-Специализированный застройщик»	Договор поручительства б/н от 20.06.2018г. за АО «ПИК-Регион» по исполнению обязательств по договору процентного займа б/н от 03.03.2017 г.	3 355 000
Всего:		3 355 000

Сумма полученных обеспечений обязательств и платежей третьих лиц (Счет 008) по состоянию на 31.12.2021 г. отсутствует.

Сумма платежей клиентов, полученных от третьих лиц и требующих заявления об уточнении платежа (Счет 051) по состоянию на 31.12.2021 г. составляет 106 421 тыс. руб.

Сумма платежей, полученных от дольщиков на счета эскроу (Счет 076.Э) по состоянию на 31.12.2021 г.:

Объект ИДП	Разрешение на строительство	Сумма, тыс. руб.
г. Балашиха, Измайловский лес, Паркинг А2 на 300 м/м	RU50-15-11148-2018 от 29.06.2018	137 908
Всего:		137 908

3.16. Операции по договорам, предусматривающим исполнение Обществом обязательств (оплату) неденежными средствами

В отчетном периоде Общество не осуществляло операций по договорам, предусматривающих оплату неденежными средствами.

3.17. Информация о совместной деятельности

В отчетном, а также в предшествующих периодах, Общество не принимало участия в совместной деятельности и участвовала в доверительном управлении.

3.18. Условные факты хозяйственной деятельности

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

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

3.19. Государственная помощь

Общество не получало государственную помощь или бюджетные ассигнования в 2021 году.

3.20. Информация о связанных сторонах

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	Николаев Юрий Викторович	Генеральный директор
2	ПАО «ПИК-Специализированный застройщик»	Участник Общества
3	ООО «Группа Компаний НИСК»	Участник Общества
4	АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
5	ООО «Мортон-PCO»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
6	ООО «ГП-МСК»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
7	ООО «ГП-МО»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
8	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
9	ООО ПИК-Комфорт»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
10	АО «МСК ЭНЕРГО»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
11	ООО «ПИК Технологии»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
12	ООО «КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте <http://rik-group.ru> – «База знаний» - «О Обществе» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

Общество вошло в состав ПАО «ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» 15.12.2016 г. Более чем 25% акций ПАО «ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» владеет Гордеев Сергей Эдуардович, он является бенефициарным владельцем общества.

В течение 2021 г. у Общества 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-Специализированный застройщик»	288 201	Агентское вознаграждение за услуги по поиску покупателей недвижимости для Общества
ПАО «ПИК-Специализированный застройщик»	107 747	Право пользования товарным знаком ПИК
ПАО «ПИК-Специализированный застройщик»	1 200	Бухгалтерское обслуживание Общества
ООО «КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ»	126 573	Агентское вознаграждение за услуги по поиску покупателей недвижимости для Общества
ООО «ГПИ-МО»	6 405 223	Осуществление функций технического заказчика для Общества
ООО ПИК-Комфорт»	20 568	Оказание коммунальных услуг Обществу
АО «МСК ЭНЕРГО»	34 407	Выполнение подрядных работ на объектах Общества
ООО «ПИК Технологии»	1 674	Право пользования лицензионным ПО для Общества

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

Размер выплат генеральному директору определен трудовым контрактом. В отчетном периоде иных операций в отношениях с генеральным директором, кроме выплаты заработной платы, у Общества не было. Сумма начисленной заработной платы генеральному директору за 2021 год составила 240 тыс. руб.

3.21. Информация о затратах на энергетические ресурсы

За 12 месяцев 2021 года Общество понесло затраты на приобретение и потребление энергетических ресурсов, в том числе:

Вид энергетического ресурса	Сумма, тыс. руб.
Электроснабжение	35 841

3.22. 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

3.23. Инвентаризация

В соответствии с Приказом №3 от 30.12.2021 г. Обществом проведена годовая инвентаризация основных средств, товарно-материальных ценностей, финансовых вложений, расчетов с покупателями и заказчиками, с поставщиками и подрядчиками, с прочими дебиторами и кредиторами, незавершенного строительства, денежных средств на расчетных счетах организации. Документы по инвентаризации имущества и расчетов оформлены своевременно и правильно. Расхождения между итогами инвентаризации и данными бухгалтерского учета не выявлены.

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

3.24. Операции в иностранной валюте

В 2021 году операции, выраженные в иностранной валюте, Обществом не проводились.

3.25. Контролируемые сделки

В 2021 году контролируемых сделок у Общества не было.

3.26. События после отчетной даты

Данных о доходах, расходах и обязательствах, выявленных после составления годовой отчетности; объявлений дебиторов Общества банкротами нет; обнаруженных после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые приведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период нет; решения о эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались; крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений не осуществлялись; чрезвычайных ситуаций после отчетной даты не было.

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

В связи с повышением ключевой ставки ЦБ и объявленными в отношении РФ экономическими санкциями 2022-23 г.г. возможно сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Возможно также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «О непрерывности деятельности».

В 2021 году участниками Общества принято решение о распределении чистой прибыли:

- 1) По итогам работы 2020 года – 911 831 тыс. руб. – направить на выплату дивидендов.
- 2) По итогам работы 2-го квартала 2021 года – 627 380 тыс. руб. – направить на выплату дивидендов.

3.27. Судебные разбирательства

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую отчетность в 2021 году, на дату подготовки отчетности нет.

В 2021 году в прочих расходах отражены судебные издержки в размере 603 845 тыс. руб. Данная сумма Обществом выплачена дольщикам по решениям судов. Ввиду большого количества таких решений и незначительного размера каждой выплаты их полный перечень в пояснениях не раскрывается так как они не являются для Общества существенными.

3.28. Информация о непрерывности деятельности

Показатели чистых активов за 3 года составляют:

Наименование показателя	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Чистые активы	101 522	912 831	72 264
Уставный капитал	1 000	1 000	1 000
Недостаточность чистых активов	-	-	-

На 31.12.2021 г. Общество имеет положительные чистые активы, превышающие уставный капитал. В отчетном году получена прибыль 727 903 тыс. руб.

Снижение чистых активов вызвано тем, что на протяжении 2021 года Общество достроило и ввело в эксплуатацию всего два жилых многоквартирных дома, тогда как в 2020 году их было четыре. Как следствие, уменьшилась выручка от реализации объектов недвижимости, а также увеличилась себестоимость реализованных объектов из-за повсеместного увеличения цен на строительные материалы.

Кроме того, в 2021 году Общество реализовало здание котельной, мощностью 30 мВт, это значительно снизило общую стоимость основных средств Общества.

У Общества отсутствует намерение прекращать свою деятельность в течение 12 месяцев.

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и обозримом будущем, не имеет намерения или необходимости в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

Обществу не грозит ликвидация или существенное сокращение деятельности. Общество планирует получать прибыль в будущих периодах и иметь положительные чистые активы.

Принимая во внимание вышеизложенное, Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем, своевременно погашать свои обязательства, ей не грозит ликвидация или существенное сокращение деятельности.

При этом отмечается, что активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства (по займам, кредиторской задолженности).

Общество является застройщиком комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенных по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, 16-й км автодороги М7 «Волга» на 23-х земельных участках общей площадью 481 835 кв.м., предоставленных в долгосрочную аренду Департаментом городского имущества города Москвы.

В 2019-2021 гг. построено и введено в эксплуатацию 10 жилых многоквартирных домов общей площадью 323 152 кв.м., поликлиника площадью 992,6 кв.м., многоуровневый паркинг на 300 машиномест, дошкольная образовательная организация на 350 мест.

В 2022-2025 гг. планируется достроить и ввести в эксплуатацию 4 жилых многоквартирных дома общей площадью 202 253,8 кв.м., общеобразовательную школу на 1775 мест, 2 дошкольных образовательных организации на 120 и 350 мест, 3 многоуровневых паркинга на 300 машиномест каждый.

Общество осуществляет деятельность Застройщика и реализует данный инвестиционно-девелоперский проект с привлечением организации – технического заказчика – Общества с ограниченной ответственностью «ГП-МО», которое на

основании договора на выполнение функций технического заказчика № Б/18-ТЗ от 15.08.2018 г. по заданию и за счет средств Общества осуществляет действия, необходимые для организации предпроектной подготовки, проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию вышеуказанных объектов строительства.

Проект является долгосрочным, строительство планируется завершить не ранее 2025 года, в связи с этим Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения к ликвидации.

По окончании строительства Общество ожидает получение значительных финансовых выгод, размер которых превысит все имеющиеся к тому времени обязательства и позволит сформировать чистые активы в размере не ниже уставного капитала.

Для финансирования застройки Общество располагает привлеченными средствами дольщиков. В связи с этим Общество делает вывод об отсутствии существенной неопределенности в допущении непрерывности деятельности.

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;

- экономические показатели Общества практически не затрагивает введение санкционных ограничений (*отсутствие валютных обязательств, импортных комплектующих и т.д.*).

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 Обществу не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья. Общество принадлежит ПАО «ПИК СЗ», крупнейшему столичному девелоперу, получившему в 2019 году статус системообразующего предприятия и представленному в нескольких регионах Российской Федерации. ПАО «ПИК СЗ» является надежной Обществу, предпринимающей все необходимые меры по координации деятельности в новых условиях и оказанию финансовой поддержки дочернему Обществу.

Принимая во внимание вышеизложенное, Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем, своевременно погашать свои обязательства, ей не грозит ликвидация или существенное сокращение деятельности.

3.29. Результат чрезвычайных обстоятельств

В отчетном периоде Общество не столкнулось с чрезвычайными событиями, отчетность не содержит информации о чрезвычайных фактах и их последствиях.

3.30. Система внутреннего контроля

Общество организует и осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности.

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.

Организация и технология составления, а также хранения регистров бухгалтерского учета обеспечивает защиту от несанкционированных изменений их содержания. Обеспечение защиты учетных данных осуществляется, в частности, путем использования паролей доступа к учетным данным и создания резервных копий. Система бухгалтерского учета обеспечивает возможность идентификации лица, внесшего такое изменение, а также хранит информацию обо всех изменениях.

В отчетном периоде отсутствовал факт сокращения работников, осуществляющих внутренний контроль. Необходимые контрольные действия и процедуры (визирование, сверки, инвентаризации) в условиях действовавшей в отчетном периоде изоляции, вызванной распространением вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус), проводились в достаточном объеме благодаря своевременному переходу на электронный документооборот (ЭДО), широкому применению современных учетных систем (TESSA, Контур.Диадок, ЕСУД) и их взаимной интеграции.

Для обмена электронными документами с контрагентами Общество использует систему электронного документооборота Контур.Диадок (Диадок), разработанную ЗАО «ПФ «СКБ Контур» (оператор ЭДО, аккредитованный ФНС). Диадок позволяет формировать, отправлять, получать и подписывать электронные документы (файлы). Юридическую значимость электронных документов обеспечивает усиленная квалифицированная электронная подпись (КЭП). КЭП идентифицирует отправителя документа и подтверждает, что с момента подписания документ не менялся. Усиленная квалифицированная электронная подпись подтверждается сертификатом от аккредитованного удостоверяющего центра и во всех случаях приравнивается к бумажному документу с собственноручной подписью.

Работа с внутренними документами также автоматизирована – осуществляется на базе системы TESSA.

3.31. Информация о рисках

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

Страновые и региональные риски

Организация является Обществом, зарегистрированной в Российской Федерации и осуществляющей основную деятельность в Московском регионе, поэтому является подверженной:

- изменениям в политической системе в государстве и регионе;
- изменениям в экономике страны в целом, а также в сфере строительства жилья, в частности, вызванным ситуацией с распространением вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус);
- изменениям налогового законодательства.

Риски хозяйственной деятельности

Риски хозяйственной деятельности Общества (финансовые, правовые, страховые и пр.) минимизируются системой внутреннего контроля.

Риск ликвидности

В случае ухудшения финансового состояния Общества вследствие возобновления влияния экономического кризиса и негативных последствий, вызванных распространением вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус), повышается риск ликвидности, связанный с несовпадением сроков поступления активов и погашения обязательств.

3.32. Исправление ошибок

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой считается ошибка, искажающая в отдельности или в совокупности с другими ошибками показатель статьи бухгалтерской отчетности более чем на 5%.

3.33. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

Общество приводит следующую обязательную информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- 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;
- В отчетном периоде организация не столкнулась с иными чрезвычайными событиями, кроме COVID-19, отчетность не содержит информации о чрезвычайных фактах и их последствиях.


Генеральный директор
17.03.2022



Николаев Ю.В.



Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 57 лист ___
Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»


Агаркова Ю.А.