

# ООО "АудитСтрой"

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

Тел.(495) 690-57-30

---

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам  
ООО «СЗ «ГрадОлимп»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ «ГрадОлимп» (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 «СЗ «ГрадОлимп» 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

заклучения, 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.



Плутенко Татьяна Евгеньевна, ОРНЗ 21206005942  
Генеральный директор ООО «АудитСтрой»

Плутенко Татьяна Евгеньевна, ОРНЗ 21206005942  
Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение

«31» марта 2022 г.

**Сведения об аудируемом лице**

Наименование: ООО «СЗ «ГрадОлимп»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 15.04.2013 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1137746339720

Местонахождение: 141021, Московская область, г. Мытищи, ул. Борисовка, д.4, помещ. X, комната 21

**Сведения об аудиторе**

Наименование: ООО «АудитСтрой»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 23.05.2007 г. и присвоен государственный регистрационный номер 5077746822346

Местонахождение: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, дом 6, стр. 8, этаж 2, комн. 6

ООО «АудитСтрой» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «АудитСтрой» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11206007673

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

	Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрадОлимп"</b>	по ОКПО	13238789		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7703788074		
Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)

**141021, Московская обл, Мытищи г, Борисовка ул, д. 4, помещ. X комната 21**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

**Общество с ограниченной ответственностью "АудитСтрой"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН **7722611971**

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/  
ОГРНИП **5077746822346**

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.7.	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	в том числе:				
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4.8.	Основные средства	1150	12 198	221 283	19 289
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
4.11	Финансовые вложения	1170	-	-	-
4.10	Отложенные налоговые активы	1180	35 995	2 949	13 505
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>48 192</b>	<b>224 232</b>	<b>32 795</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.12	Запасы	1210	9 040 443	6 876 058	4 596 728
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12101	2 517	167 538	6 072
	Затраты на строительство и проектирование	12102	8 843 787	6 011 652	4 114 551
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12103	194 140	696 868	467 105
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	32 918	41 602	17 008
4.13	Дебиторская задолженность	1230	738 363	730 198	665 049
	в том числе:				

	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	792	7	349
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	228 391	201 682	205 197
	Расчеты по налогам и сборам	12303	57	650	19
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12304	509 122	526 915	459 483
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	12305	-	944	-
4.11	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 871 549	1 867 239	960 520
4.14	Прочие оборотные активы	1260	2 804	9 888	6 158
	Итого по разделу II	1200	14 686 077	9 524 985	6 245 462
	<b>БАЛАНС</b>	1600	14 734 270	9 749 217	6 278 257

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
2.	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	250	250	250
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 343 605	507 281	457 060
	Итого по разделу III	1300	1 343 855	507 531	457 310
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.20	Заемные средства	1410	1 060 905	233 919	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	947 598	-	-
	Долгосрочные займы	14102	85 277	231 564	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	1 012	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	14104	27 019	2 355	-
4.19	Отложенные налоговые обязательства	1420	8 914	2 539	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.16	Прочие обязательства	1450	10 531 553	4 508 317	2 268 853
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочная	14501	10 391 353	3 918 117	1 678 653
	Расчеты по договорам с инвесторами, долгосрочная	14502	140 200	590 200	590 200
	Итого по разделу IV	1400	11 601 372	4 744 774	2 268 853
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	123 451	209 682
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	-	117 000	200 000
	Проценты по краткосрочным займам	15102	-	6 451	9 682
4.17	Кредиторская задолженность	1520	909 342	3 939 169	3 274 885
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	136 740	159 435	151 417
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	215 932	402 798	287 746
	Расчеты по налогам и сборам	15203	40 885	2 525	31 278
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	12	12	12
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	19
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	475 959	543 092	737 591
	Расчеты с подрядчиками по гарантийному удержанию	15207	-	-	553
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15208	39 814	2 831 307	2 066 269
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
4.18	Оценочные обязательства	1540	879 700	434 290	67 527
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 789 042	4 496 911	3 552 094
	<b>БАЛАНС</b>	1700	14 734 270	9 749 217	6 278 257

Руководитель Антон Викторович

(подпись) (цифровая подпись)

25 марта 2022



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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрадОлимп"</b>	ИНН	<b>13238789</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7703788074</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
4.1.	Выручка	2110	2 638 654	895 971
	в том числе:		-	-
4.2.	Себестоимость продаж	2120	(1 599 064)	(243 965)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 039 590	652 006
4.3.	Коммерческие расходы	2210	(256)	(533 773)
4.4.	Управленческие расходы	2220	(10 826)	(4 740)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 028 508	113 493
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5.	Проценты к получению	2320	79 454	38 169
	Проценты к уплате	2330	-	-
4.5.	Прочие доходы	2340	326 763	93
4.5.	Прочие расходы	2350	(452 184)	(88 439)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	982 541	63 316
	Налог на прибыль	2410	(146 216)	(13 095)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(172 886)	-
4.6.	отложенный налог на прибыль	2412	26 670	(13 095)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	836 325	50 221



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	836 325	50 221
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель Антипов Антон Викторович  
 (подпись) (расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрадОлимп"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2021
13238789		
7703788074		
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	250	-	-	-	457 060	457 310
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	50 221	50 221
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	50 221	50 221
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	-	-	-	-	-	-
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	-	-

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	250	-	-	-	507 281	507 531
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	836 324	836 324
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	836 324	836 324
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	-	-	-	-	-	-
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	250	-	-	-	1 343 605	1 343 855

## 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	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
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	-	-	-	-

12

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	1 343 855	507 531	457 310



Руководитель

(подпись)

**Антипов Антон Викторович**

(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрадОлимп"</b>		<b>13238789</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7703788074</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	9 202 208	5 387 054
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	469 104	504 400
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	935	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление инвестиционных взносов	4114	8 306 477	4 868 521
поступления от реализации объектов инфраструктуры (сети)	4115	247 423	-
проценты по депозитам в банках	4116	79 457	-
поступления по договору уступки права требования	4117	84 052	-
прочие поступления	4119	14 760	14 133
Платежи - всего	4120	(7 175 413)	(4 667 022)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(941 970)	(347 878)
в связи с оплатой труда работников	4122	(623)	(749)
процентов по долговым обязательствам	4123	(8 777)	(17 254)
налога на прибыль организаций	4124	(132 148)	(31 741)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(159 740)	(116 403)
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4126	(3 174)	(3 967 718)
финансирования расходов по строительству объектов инвестиционно-девелоперского проекта по договорам на выполнение функций Заказчика/Девелопера	4127	(5 656 586)	(909)
прочие платежи	4129	(272 395)	(184 370)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	2 026 795	720 032
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	293 205	38 123
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	293 205	-
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	-	38 123
	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	293 205	38 123

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 369 580	231 564
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 369 580	231 564
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	(685 270)	(83 000)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(685 270)	(83 000)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	684 310	148 564
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	3 004 310	906 719
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	1 867 239	960 520
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	4 871 549	1 867 239
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель **Антипов Антон Викторович**

(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.



**Пояснения**  
**к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**  
**ООО «Специализированный застройщик «ГрадОлимп»**  
**за 2021 год**

**1. Общие сведения о деятельности организации**

**1.1. Полное фирменное наименование:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГрадОлимп» переименовано с 30.11.2020 г.**

**1.2. Сокращённое наименование:**

**ООО «СЗ «ГрадОлимп»**

**1.3. Место нахождения Общества:**

Юридический адрес: 141021, Московская область, г. Мытищи ул. Борисовка, помещение X, комната 21

Почтовый адрес: 141021, Московская область, г. Мытищи ул. Борисовка, помещение X, комната 21

**1.4. Сведения о регистрации:**

Общество внесено в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ) 15.04.2013 г. за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1137746339720.

Свидетельство Серии 77 № 015379216 о государственной регистрации Общества выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

**1.5. Сведения об учете в налоговом органе:**

Общество поставлено на учет в ИФНС по г. Мытищи Московской области 06.09.2018. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7703788074

Код причины постановки на учет (КПП) 502901001

До 06.09.2018 общество находилось на учете в ИФНС №22 по г. Москве, было поставлено на учет в ИФНС № 22 по г. Москве 01.07.2014. Свидетельство Федеральной налоговой службы о постановке на учет Серия 77 №017536099.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7703788074

Код причины постановки на учет (КПП) 772201001

06.09.2018 Общество снято с учета в ИФНС №22 по г. Москве на основании сведений об изменении места нахождения юридического лица, уведомление №473736617 от 07.09.2018

**1.6. Сведения о лицах, имеющих право действовать без доверенности:**

На основании Решения №1/18 от 14.03.2018 г. На должность Генерального директора Общества избран Антипов Антон Викторович

**1.7. Сведения о главном бухгалтере:**

Должность главного бухгалтера в штатном расписании не предусмотрена, ведение бухгалтерского учета осуществляет Обслуживающая организация - ООО «Группа Компаний ПИК» на основании Договора на бухгалтерское обслуживание № Д730466/19 от «24» Апреля 2019 г. Для ведения бухгалтерского учета используется программное обеспечение 1С ТУС 2.0.

**1.8. Филиалов и представительств нет.**

**1.9. Основной вид деятельности:**

Общество является Застройщиком комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи поселка «Ильинское-Усово». Застройка осуществляется в соответствии с действующим законодательством, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

**1.10. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.**

**1.11. Отчетность организации составлена в тыс. руб.**

1.12. Аудитор компании: ООО «АудитСтрой», 111116, Москва, ул. Авиамоторная, дом 6, строение 8, этаж 2, комн.6, тел.: +7 (495) 690-57-30.

## 2. Уставный капитал

Уставный капитал общества: ООО «ГрадОлимп» составляет 250 тыс. рублей и складывается из номинальной стоимости долей участников.

На 31.12.2021 г. структура Уставного капитала Общества следующая:

№ п/п	Наименование, ИНН, адрес местонахождения участника	Сумма в руб.	Доля в УК, %
1.	Акционерное общество «Первая Ипотечная Компания-Регион», ИНН 7729118074, местонахождение: Московская область, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д. 4	250	0,1
2.	Общество с ограниченной ответственностью "Коронелла", ИНН 5007076777, местонахождение: 143421, Московская обл, Красногорск г, Ильинское-Усово п, Центральная усадьба ул, дом № 1, корпус А	249 750	99,9
	<b>Итого</b>	<b>250 000</b>	<b>100</b>

## 3. Учетная политика

Финансовая отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации Правил бухгалтерского учета и отчетности т.е. состав и содержание и методические основы формирования бухгалтерской отчетности Общества устанавливаются в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Бухгалтерский учет ведется по журнально-ордерной форме и полностью автоматизирован. Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Выбытие и списание материалов осуществляется по средней себестоимости.

В связи с переходом в 2021 году на ФСБУ 5/2019 «Запасы» последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 Общество отражало перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019). 2021 год стал последним годом применения ПБУ 6/01 «Учет основных средств».

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

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

В связи с вступлением в силу с 2022 года новых ФСБУ учетная политика Общества будет применяться с 1 января 2022 года в новой редакции.

При этом Общество применяет следующие правила перехода на новые стандарты учета, отражаемые в учете в межотчетный период:

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

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;

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

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

Учет основных средств.

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

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

Переоценка основных средств не проводилась.

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

ожидаемого срока полезного использования объекта;  
ожидаемой производительности, мощности объекта;  
нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

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

Учет материалов.

Учет материально-производственных запасов производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 5/01, утвержденному Приказом Минфина РФ от 09.06.2001г. № 44н (далее ПБУ 5/01).

В соответствии с п.2 ПБУ 5/01 в качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения, работ, оказания услуг);  
предназначенные для продажи;  
используемые для управленческих нужд Общества.

Учет МПЗ осуществляется в количественных и стоимостных показателях. Количественный учет МПЗ ведется в единицах измерения исходя из их физических свойств (объем, вес, площадь, линейные единицы или поштучно и пр.).

Единицей бухгалтерского учета МПЗ является номенклатурный номер.

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы. Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициента распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Учет товаров, готовой продукции.

Товары, учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары». Фактической себестоимостью товара, готовой продукции при поступлении на предприятие признается совокупность инвестиционной и балансовой стоимости товара. При наличии дополнительных фактических затрат, связанных с приобретением товаров, стоимость товаров увеличивается на сумму данных затрат. Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях. Количественный учет поступления и выбытия товаров, ведется в квадратных метрах, штуках.

Учет денежных эквивалентов.

В соответствии с п.5 ПБУ Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011, утвержденному Приказом Минфина РФ от 02.02.2011г №11н, денежные эквиваленты – это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- депозитные вклады по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев;
- высоколиквидные векселя, которыми будет проведен расчет (будут погашены) в течение 3-х месяцев.

Учет финансовых вложений.

Учет финансовых вложений производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденному Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 г № 126н (далее - ПБУ 19/02).

Учет финансовых вложений осуществляется на счете 58 «Финансовые вложения», за исключением депозитных вкладов в кредитных организациях, которые учитываются на счете 55 «Специальные счета в банках».

В соответствии с п.2 ПБУ 19/02 для принятия к бухгалтерскому учету активов в качестве финансовых вложений необходимо одновременное выполнение следующих условий:

наличие, надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у Общества на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающих из этого права;

переход к Обществу финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);

способность приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств Общества, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

Предприятие ведет аналитический учет финансовых вложений таким образом, чтобы обеспечить информацию по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является предприятие, организациям-заемщикам и т.п.).

Финансовые вложения предприятия подразделяются, в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются по статье «Краткосрочные финансовые вложения» бухгалтерского баланса. Остальные финансовые вложения представляются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов по статье «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, равной сумме фактических затрат предприятия на их приобретение за исключением НДС и иных возмещаемых налогов.

Учет формирования финансового результата.

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

Финансовый результат Компании отражается в бухгалтерской отчетности с подразделением на:  
доходы и расходы, связанные с ведением обычных видов деятельности;  
прочие доходы и расходы.

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

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

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления расходов (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Доходы от сдачи в аренду основных средств относятся к основному виду деятельности.

Выручка от реализации продукции, товаров, работ и услуг определяется «по мере отгрузки» для целей исчисления налога на добавленную стоимость, а для исчисления налога на прибыль – по методу начисления.

В целях признания доходов и расходов предприятием используется метод начисления.

Общество создает резерв по сомнительной задолженности, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной, с отнесением суммы резерва на финансовые результаты Общества. Учет резервов по сомнительной задолженности осуществляется на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам».

Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Общество создает оценочное обязательство на оплату отпусков.

Оценочное обязательство рассчитывается по каждому работнику Общества (за исключением сотрудников, работающих по гражданско-правовым договорам) ежемесячно, кроме декабря. При расчете указанной суммы учитываются все виды заработка, которые принимаются во внимание при расчете среднего заработка для оплаты отпусков. В сумму оценочного обязательства включается также сумма страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, а также сумма страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, рассчитанные с суммы предстоящих отпусков работников.

Резерв на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт Общество создает.

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора. Учет затрат, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счетах 08 «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» и (или) 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» с последующим формированием стоимости актива.

Инвентаризация имущества и обязательств.

В соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденному Приказом МФ РФ от 29.07.1998 г. № 34н, для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества производится по его местонахождению и материально-ответственному лицу. Инвентаризацию Общество проводит ежегодно.

#### **4. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах.**

##### **Комментарии к Отчету о финансовых результатах**

ООО «СЗ «ГрадОлимп» является Застройщиком Жилого комплекса по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи поселка «Ильинское-Усово».

В 2021 году, по введенным в эксплуатацию следующим объектам Обществом осуществлялась передача квартир и нежилых помещений участникам строительства

- Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 35
- Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 43

#### 4.1. Расшифровка стр. 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах

тыс. руб.

Выручка, в т.ч.:	Показатель за 2021 год	Показатель за 2020 год
		2 638 654
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия - квартиры	1 554 876	485 875
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия - нежилые помещения	157 440	8 361
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия - кладовые помещения	65	5 071
Выручка от реализации жилой недвижимости	581 678	335 214
Выручка от реализации кладовых помещений	12 580	45 830
Выручка от реализации нежилых помещений	61 830	14 954
Выручка от реализации объектов инфраструктуры	270 185	-
Реализация услуг заказчика	-	244
Аренда земельного участка	-	420

#### 4.2. Расшифровка стр. 2120 «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах

Себестоимость продаж, в том числе:	Показатель за 2021 год	Показатель за 2020 год
		1 599 064
Реализация по ДКП - квартиры	310 497	199 480
Реализация по ДКП – кладовые помещения	10 258	36 385
Реализация по ДКП – нежилые помещения	19 543	7 625
Реализация по ДКП – объекты инфраструктуры	242 154	-
Вознаграждение по ДДУ – объекты инфраструктуры	17 236	-
Вознаграждение по ДДУ – квартиры	-	54
Инвестиционные издержки	999 376	-
Расходы связанные со сдачей в аренду земельных участков	-	421

#### 4.3. Расшифровка стр. 2210 «Коммерческие расходы» Отчета о финансовых результатах

тыс. руб.

Коммерческие расходы, в т. ч.:	Показатель за 2021 год	Показатель за 2020 год
		256
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	-	5 846
Расходы на гарантийный ремонт	-	415 710
Агентское вознаграждение по поиску покупателей	-	60 786
Вознаграждение лицензиата (товарный знак)	-	-
Расходы на мероприятия по привлечению покупателей	-	17 317
Расходы на рекламу не нормируемые	-	18 244
Амортизация собственных основных средств	256	256
Затраты на эксплуатацию до заселения/ до передачи эксплуатирующей организации	-	1 258
Прочие	-	14 356

В связи с отсутствием собственной службы продаж, в 2016 году был заключен агентский

договор с ПАО «Группа Компаний ПИК» по привлечению Приобретателей объектов недвижимости, с 01.10.2021 г. права и обязанности по данному договору уступлены ООО «Кварта. Первичные продажи».

В связи с удаленностью объекта, Обществом оказывались транспортные услуги по доставке на объект строительства потенциальных Покупателей.

#### 4.4. Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах

тыс. руб.

Управленческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2021 год	Показатель за 2020 год
		10 826
Аренда помещений, земельных участков	76	197
Аудиторские и бухгалтерские услуги	1 830	1 852
Заработная плата и страховые взносы	639	674
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов	1 688	1 253
Амортизация основных средств	6 266	-
Прочие расходы	327	764

#### 4.5. Расшифровка стр. 2320-2350 Отчета о финансовых результатах

тыс. руб.

Прочие доходы и расходы	Показатель за 2021 год	Показатель за 2020 год
<b>2320 Проценты к получению</b>		38 169
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	79 454	38 169
<b>2330 Проценты к уплате</b>		-
	-	-
<b>2340 Прочие доходы, из них:</b>	<b>326 763</b>	<b>93</b>
Реализация основных средств	293 205	-
Расходы застройщика по проданным объектам недвижимости (возврат средств от ПОВС ЗАСТРОЙЩИКОВ НКО)	32 794	-
Прочие доходы	764	93
<b>2350 Прочие расходы, из них:</b>	<b>(452 184)</b>	<b>(88 439)</b>
Стоимость реализованных основных средств	(199 375)	-
Услуги банка	(600)	(447)
Судебные издержки, расходы на экспертизу по судебным делам	(86 137)	(39 594)
Расходы застройщика по проданным объектам недвижимости	(97 904)	(47 257)
Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам	(67 996)	-
Прочие расходы	(172)	(1 141)

По итогам 2021 года Обществом получена чистая прибыль, которая составила 830 232 тыс. руб., что привело к увеличению чистых активов Общества в сравнении с 2020 годом. В течение двух последних лет чистые активы имеют положительную динамику.

#### 4.6. Отложенный налог на прибыль

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 2021 год следующие показатели:



№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	Ставка налога на прибыль	Сумма, тыс. руб.	Расчетный показатель
1.	Прибыль до налогообложения	982 541	15,5 %	(152 293)	Условный расход по налогу на прибыль
2.	Постоянные разницы, увеличивающие налогооблагаемую прибыль	-	15,5 %	-	Постоянный налоговый расход
3.	Временные разницы, повлекшие изменение отложенного налога на прибыль	132 854	15,5 %	20 577	Изменение ОНА/ОНО
4.	Налогооблагаемая база по налогу на прибыль (строка 100 Листа 02 НД по НПО)	1 115 396	15,5 %	(172 886)	Изменение ОНА/ОНО
5.	Эффект изменения ставки налога	-	-	6 093	Изменение ОНА/ОНО
6.	Чистая прибыль отчетного периода (стр. 2400 ОФР)	836 325	-	-	-

В 2021 году Общество применяло льготу, предусмотренную ст. 26.18. Закона Московской области «О льготном налогообложении в Московской области» № 151/2004 - ОЗ от 24.11.2004, в части налога на имущество (начиная с 2020 г.) и налога на прибыль в бюджет субъекта РФ (применяемая в 2021 году ставка по налогу на прибыль – 15,5 %). Основание применения льготы: Общество являлось Инвестором, осуществившим капитальные вложения в новое строительство объекта основных средств стоимостью не менее пятидесяти миллионов рублей, который впервые введен в эксплуатацию, Объект отвечает требованиям п. 2 ст. 26.18. – Объект классифицирован по ОКОФ как Сооружения 220.00.00.00.000, в связи с тем, что Обществом был построен и 26.12.2020 г. введен в эксплуатацию объект основных средств – Котельная установка тепловой мощностью 55 МВт по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, с.п. Ильинское, вблизи поселка Ильинское-Усово (ЖК «Ильинские луга»). Далее, 26.11.2021 Объект был продан. В связи с применением с 01.01.2022 года ставки по налогу на прибыль 20 %, произведен пересчет отложенных налоговых активов и обязательств.

Строительство осуществляется в соответствии с действующим законодательством, в том числе по Федеральному Закону от 30.12.2004г. № 214-ФЗ. Застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства.

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

Планируемого дохода Общества достаточно для осуществления текущей деятельности Общества, снижения непокрытого убытка.

## Комментарии к Бухгалтерскому балансу

### 4.7. Нематериальные активы

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

Нематериальных активов на начало отчетного периода у общества не было. В течение отчетного периода нематериальные активы не приобретались, на конец отчетного периода нематериальных активов у Общества нет.

### 4.8. Основные средства

тыс. руб.

	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
<b>Основные средства (строка 1150)</b>	<b>12 198</b>	<b>221 283</b>	<b>19 289</b>
<b>ЗДАНИЯ, в том числе:</b>	<b>11 225</b>	<b>13 950</b>	<b>16 675</b>
Оборудованный офис продаж на строительной площадке «Ильинское – Усово»	5 030	15 642	9 502
Офис заселения ЖК «Ильинские луга»	6 194	6 883	7 173
<b>СООРУЖЕНИЯ, в том числе:</b>		<b>205 641</b>	
Газовая котельная тепловой мощностью 55 МВт (Ильинские луга) 00-CP2555	-	205 641	-
<b>МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (КРОМЕ ОФИСНОГО)</b>	<b>605</b>	<b>1 000</b>	<b>1 568</b>
<b>ОФИСНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ</b>	<b>92</b>	<b>167</b>	<b>243</b>
<b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ И ХОЗЯЙСТВЕННЫЙ ИНВЕНТАРЬ</b>	<b>276</b>	<b>525</b>	<b>803</b>

В 4 квартале 2017 года введен в эксплуатацию офис продаж «Ильинское - Усово», расположенный на строительной площадке, функционирует по настоящее время, способ начисления амортизации - линейный.

Обществом в декабре 2020 года введена в эксплуатацию построенная самостоятельно Газовая Котельная тепловой мощностью 55 МВт расположенная по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, с.п. Ильинское, вблизи п. Ильинское-Усово (ЖК Ильинские Луга). Котельная установка мощностью 55 МВт. Кадастровый номер 50:11:0050501:3352. Разрешение на ввод в эксплуатацию № RU50-11-15629-2020 от 31.03.2020 г., 26.11.2021 г. Объект был продан специализированной энергоснабжающей организации.

### 4.9. Информация об арендованных помещениях (офисах)

тыс.руб.

№ п/п	Помещение, полученное в аренду/субаренду	S, кв.м.	Адрес	Договор аренды/субаренды				
				Арендодатель (Собственник)/ Арендатор	Номер	Дата заключения	Срок действия	Стоимость (счет 001)
1.	Нежилое помещение – офис	10,0	141021, Московская обл., г. Мытищи, ул. Борисовка, д.4, пом. X, комната 21	ПИК-Комфорт ООО	Д730170/19	01.05.2019	31.12.2022	807

#### 4.10. Отложенные налоговые активы (строка 1180) на 31.12.2021

тыс. руб.

Наименование показателя	Размер показателя	Бухгалтерский учет		Налоговый учет		Разница	ОНА
		Счет	Сумма, принимаемая в расходах	Сумма, принимаемая при расчете	Сумма, не принимаемая при расчете		
Оценочное обязательство на оплату отпуска	105	26	105	-	105	105	21
Плановые расходы ИДП	178 857	37	178 857	-	178 857	178 857	35 771
Проценты по целевым кредитам и займам	1 012	36	1 012	-	1012	1012	202
<b>Итого</b>	<b>179 974</b>		<b>179 974</b>		<b>179 974</b>	<b>179 974</b>	<b>35 994</b>

#### 4.11. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденному Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г № 126н (далее - ПБУ 19/02).

Учет финансовых вложений ведется на счете 58 «Финансовые вложения», за исключением депозитных вкладов в кредитных организациях, которые учитываются на счете 55 «Специальные счета в банках».

В 2021 году финансовые вложения к учету не принимались, финансовых вложений у Общества нет.

#### 4.12. Запасы

тыс.руб.

Запасы (строка 1210)	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
		<b>9 040 443</b>	<b>6 876 058</b>
Незавершенное производство	2 517	167 538	6 072
Готовая продукция	194 139	696 868	476 105
Затраты на строительство и проектирование	8 843 787	6 011 652	4 114 551

незавершенное производство (счет 44) - расходы по не переданным объектам недвижимости в виде расходов по оформлению права собственности и коммунальных услуг, инвестиционные издержки по ИДП;

готовая продукция (счет 37 «Себестоимость ИДП», счет 19.37.2 «НДС себестоимости ОН по ДДУ») - квартиры и нежилые помещения, оформленные в собственность Общества после ввода объектов в эксплуатацию, реализация которых осуществляется по договорам купли-продажи, а также сформированная себестоимость построенных объектов недвижимости, не переданных участникам долевого строительства;

товары для перепродажи (счет 41.01 «Товары на складах») - приобретенные объекты недвижимости при отсутствии намерения их использования в качестве основных средств;

затраты на строительство и проектирование, включающие в себя:

расходы на объекты незавершенного строительства (счет 36 «Затраты на ИДП») - квартиры и нежилые помещения до ввода объектов в эксплуатацию;

авансы выданные по договорам на финансирование строительства объектов ИДП (счет 60.02 по виду расчетов «с поставщиками и подрядчиками по ИДП», счет 76.05 по виду расчетов «по аренде за землю по ИДП, по финансированию расходов по инвестиционным договорам, Расчеты с поставщиками и подрядчиками по обеспечительным платежам по ИДП»);

счет 19.36 «НДС затрат по ИДП».

ООО «СЗ «ГрадОлимп» является застройщиком объекта ИДП, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи поселка «Ильинское-Усово» (ЖК «Ильинские Луга»). Застройка осуществляется в соответствии с действующим законодательством, в том числе по Федеральному Закону от 30.12.2004г. № 214-ФЗ. Таким образом в качестве затрат на производство выступают расходы на создание объекта строительства.

Заключены договоры на выполнение функций технического заказчика:

- ООО "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МО" Договор №Д639252/18 от 30.08.2018 г.;
- ПАО «ПИК-СЗ» Договор N 1-И-У от 01.11.2016 г.;
- ООО «ПИК-Менеджмент» Договор № ФТЗ-ИЛ от 15.04.2020 г.;
- ООО «ПИК-Управляющая компания» Договор № ФТЗ-ИЛ-УК от 01.10.2020 г., на производство проектно – изыскательских работ, получение разрешений, согласований, на производство строительно – монтажных работ. Согласно условиям договора затраты на проектирование и строительство объекта, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи поселка «Ильинское-Усово» (ЖК «Ильинские Луга»), передаются ежемесячно, таким образом, в бухгалтерской отчетности отражены все затраты по проектированию и строительству на 31.12.2021 года.

Для финансирования затрат, на проектирование и строительство объекта, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи поселка «Ильинское-Усово» (ЖК «Ильинские Луга»), Общество привлекает участников долевого строительства. В результате строительства Общество не создает инвестиционный актив, затраты на проектирование и строительство отражаются в бухгалтерской отчетности в разделе «Запасы», по строке «Затраты на строительство и проектирование».

#### 4.13. Дебиторская задолженность

тыс. руб.

Дебиторская задолженность (строка 1230)	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
	738 363	730 198	665 049
<i>Расчеты с покупателями и заказчиками (строка 12302)</i>	228 391	201 682	205 197
<i>Авансы выданные, краткосрочные/Расчеты с поставщиками и подрядчиками(строка 12301)</i>	792	7	349
ООО Авеста	-	-	330
ООО Атол Онлайн	23	1	13
ПАО ПИК СЗ	638		
СМУ-КОНТАКТ ООО	125		
ООО ИКЕА ДОМ	6	6	6
<i>Переплата по налогам и сборам (строка 12303)</i>	57	650	19
НДФЛ	-	33	-
НДС	-	-	19
Налог на прибыль	32	614	-
Налог на имущество	25		
Прочие налоги	-	3	-

<b>Прочие дебиторы (строка 12304)</b>	<b>509 122</b>	<b>527 859</b>	<b>459 483</b>
ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	13 013	16 155	25 780
ООО Коронелла	373 941	369 512	317 288
ООО Тепловая генерация		84 052	84 052
ООО ЖКХ Водоканал	25 331	25 331	25 331
Претензии предъявленные физическими лицами		15 807	-
АО Водоканал	10 361	5 591	-
ООО ГрадИнвест	4 711	4 711	-
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	69 681		
ПИК-Комфорт ООО	2 420		
ДЗС ГРУПП ООО	2 726		
РУСБИЗНЕССТРОЙ ООО	840		
Прочие дебиторы	6 098	6 700	7 032
<i>Непредъявленная к оплате выручка Застройщика</i>	-	-	<b>43 282</b>

На 31.12.2021 г. сомнительная дебиторская задолженность отсутствует.

#### 4.14. Прочие оборотные активы

тыс. руб.

Прочие оборотные активы (строка 1260)	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
		<b>2 804</b>	<b>9 888</b>
НДС по авансам полученным	2 804	9 888	5 753
Расходы будущих периодов (строка 12603)	-	-	405

#### 4.15. Капитал и резервы

Дивиденды в 2021 году не выплачивались. В отчетном году отчисления в резервный капитал не производилось.

#### 4.16. Прочие обязательства (строка 1450)

тыс. руб.

Прочие обязательства, в том числе:	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
		<b>10 531 553</b>	<b>4 508 317</b>
<i>Расчеты по договорам участия в долевом строительстве (строка 14501), долгосрочные, в т. ч. по объектам:</i>	<b>10 431 166</b>	<b>3 918 117</b>	<b>1 678 653</b>
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 35	11 871	-	1 224 013
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 37	284		
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 41	-	-	-
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 43	66 186	2 140 915	443 339
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 44	28 633	-	-
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 5	2 260 062	1 250 631	11 301
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 7	1 181 491	340 508	-
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 12	2 163 592	186 063	-
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 9	1 683 451		

Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 13	206 359		
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 14	848 539		
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 16	1 980 699		
<b>Расчеты по договорам инвестирования (строка 14502)</b>	<b>140 200</b>	<b>590 200</b>	<b>590 200</b>
ООО "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МСК", Инвестиционный договор №б/н от 29.06.2018, объект Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 16		-	-
ООО ПИК-Инвестпроект Инвестиционный договор №б/н от 29.06.2018, объект Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 16	140 200	590 200	590 0

#### 4.17. Кредиторская задолженность (строка 1520)

тыс. руб.

Кредиторская задолженность	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
	<b>909 342</b>	<b>3 939 169</b>	<b>3 274 885</b>
<i>Расчеты с покупателями и заказчиками авансы полученные по договорам купли-продажи недвижимого имущества (квартиры, кладовые, нежилые) (стр. 15202)</i>	<i>215 932</i>	<i>402 798</i>	<i>287 746</i>
<b>Поставщики и подрядчики (стр. 15201)</b>	<b>136 740</b>	<b>159 435</b>	<b>151 417</b>
ПАО ПИК СЗ	14 700	104 517	116 151
ООО ПИК-Менеджмент	3 452	3 452	-
ООО ПИК-Управляющая Компания	53 450	2 266	-
АО ПИК-Регион	500	500	500
ООО Центр развития МОРТОН	-	-	-
ООО Вилтарис сервис	210	210	210
ООО ГСК	162	162	162
ООО КВАРТА.ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ	28 306	-	-
ООО КОРОНЕЛЛА	312	-	-
ООО ЦНС	232	270	75
ООО ПИК-Комфорт	13	301	124
ООО ПИК-ТЕХНОЛОГИИ	270	-	-
ООО ПИК-ПРОФИЛЬ	653	-	-
ООО ТИТАНЭНЕРГО	3 773	-	-
ООО Город Связи	-	7 872	-
ООО ЖКХ Водоканал+	-	9 001	-
ООО ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МО	1 435	5 386	15 872
ПАО Водоканал	-	-	131
АО МСК Энерго	24 427	22 377	15 890
ООО Стройкомфорт	-	-	2 229
ООО Термотрон	4 636	1 312	-
ООО Генеральный подрядчик № 1	-	549	-
ООО СК АСД	-	631	-
ООО Фортус	148	302	-
Прочие кредиторы	61	327	73
<b>Задолженность перед государственными внебюджетными фондами (стр. 15204)</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
<b>Задолженность по налогам и сборам (стр. 15203)</b>	<b>40 885</b>	<b>2 525</b>	<b>31 278</b>
НДФЛ		-	5

НДС	388	1 456	-
Налог на прибыль	40 124	-	31 127
Налог на имущество	318	-	-
Прочие налоги	55	1 069	146
<b>Прочая кредиторская задолженность (строка 15206)</b>	<b>475 959</b>	<b>543 092</b>	<b>737 591</b>
ООО Коронелла	91 354	154 832	36 518
ПАО ПИК СЗ	4	62	662 534
ООО ГП-МО	329 166	329 166	-
ООО ЭРЕДА	41 926	49 060	29 436
ООО ГорСтрой	-	-	5 805
ООО ЦНС	-	-	29
ООО Фортус	-	-	308
Прочие	13 509	9 972	2 640
<b>Задолженность перед персоналом по оплате труда (строка 15 205)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19</b>
<b>Расчеты с подрядчиком по гарантийному удержанию ( строка 15207)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>553</b>
<b>Расчеты по договорам участия в долевом строительстве(строка 15208)</b>	<b>39 814</b>	<b>2 831 307</b>	<b>2 066 269</b>

#### 4.18. Оценочные обязательства (строка 1540)

тыс. руб.

Оценочные обязательства	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
		<b>879 700</b>	<b>434 290</b>
Резерв на оплату отпусков	105	89	40
Резервы по инвестиционно-девелоперским проектам	178 857	18 491	67 488
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	700 738	415 710	-

#### 4.19. Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)

Наименование показателя	Размер показателя	Бухгалтерский учет		Налоговый учет		Разница	ОНО
		Счет	Сумма, принимаемая в расходах	Сумма, принимаемая при расчете	Сумма, не принимаемая при расчете		
Основные средства	193	01	-	193	-	193	39
Проценты по целевым кредитам и займам	44 379	36	-	44 379	-	44 379	8 876
<b>Итого</b>	<b>44 572</b>		<b>-</b>	<b>44 572</b>	<b>-</b>	<b>44 572</b>	<b>8 915</b>

#### 4.20 Заемные средства долгосрочные (строка 1410)

тыс. руб.

	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
		1 060 905	233 919
Долгосрочные кредиты (строка 14101), в том числе:	947 598	-	-
АО Россельхозбанк, Договор № 217900/0030 от 16.08.2021 об открытии кредитной линии с лимитом задолженности и лимитом выдачи	947 598	-	-
Долгосрочные займы (строка 14102) в том числе:	85 276	231 564	-
ООО Коронелла, Договор б/н от 08.06.2020 целевого займа	85 276	231 564	-
Проценты по целевым кредитам (строка 14103), в том числе:	1 012	-	-
АО Россельхозбанк, Договор № 217900/0030 от 16.08.2021 об открытии кредитной линии с лимитом задолженности и лимитом выдачи	1 012	-	-
Проценты по долгосрочным займам (строка 14104), в том числе:	27 019	2 355	-
ООО Коронелла, Договор б/н от 08.06.2020 целевого займа	27 019	2 355	-

#### 4.21. Операции в иностранной валюте

В 2021 году операции, выраженные в иностранной валюте не производились.

#### 4.22. Неденежные операции

В 2021 году ООО «СЗ «ГрадОлимп» не осуществлял неденежные операции.

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

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

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

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

тыс. руб.

№ п/п	Полное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	Антипов Антон Викторович	Генеральный директор	организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
2	АО Специализированный застройщик «ПИК-Регион»	Организация – участник компании с долей владения – 0,1%	организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо



3	ООО «Коронелла»	Организация – участник компании с долей владения – 99,9%	организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
4	ПАО «ПИК-Специализированный застройщик»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
5	ООО "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК N1"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
6	ООО "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МО"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
7	ООО "КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
8	ООО "ЛОВИТЕЛ"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
9	ООО "ПИК ТЕХНОЛОГИИ"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
10	ООО "ПИК-Комфорт"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
11	ООО "ПИК-профиль"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
12	ООО "ЗемАктив"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
13	ООО "ТЕПЛОВАЯ ГЕНЕРАЦИЯ"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
14	ООО "ПИК-БРОКЕР"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
15	ООО «ЭРЕДА»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
16	ООО «ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
17	ООО «ПИК-Управляющая Компания»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
18	АО "МСК ЭНЕРГОСЕТЬ"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
19	ООО Мортон-PCO	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит	организация контролируется или на нее оказывается

		Компания	значительное влияние третьим юридическим лицом
20	ООО ЖКХ Водоканал+	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
21	ООО ПИК-Инвестпроект	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом

### Сведения об операциях со связанными сторонами за 2021 год

№ п/п	Полное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Объем операций, тыс. руб., с учетом НДС	Характер отношений
1	Антипов Антон Викторович	624	выплата заработной платы, включая страховые взносы, Генеральный директор
2	АО Специализированный застройщик «ПИК-Регион»	125 777	расчеты по договору займа полученного
3	ООО «Коронелла»	268 270	расчеты по договору займа полученного
		193 566	аренда земельного участка
		45 466	расчеты по договору купли-продажи земельного участка
		4 429	передача затрат в рамках агентского договора
4	ПАО «ПИК-Специализированный застройщик»	259 521	агентский договор на реализацию объектов недвижимости
		75 478	лицензионный договор
		22 035	договор на право пользования товарным знаком
		1 800	договор на бухгалтерское обслуживание
		1 021	договор на осуществление функций Заказчика для Общества
		2	договор на хранение документов
5	ООО "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК N1"	9 461	договор на осуществление функций Заказчика для Общества
6	ООО "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МО"	7 873 343	договор на осуществление функций Заказчика для Общества
7	ООО "КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ"	120 882	агентский договор на реализацию объектов недвижимости
8	ООО "ЛОВИТЕЛ"	919	строительно-монтажные работы для Общества
		27 316	реализация Обществом площадочных сетей
9	ООО "ПИК ТЕХНОЛОГИИ"	1 674	права использования 1С
10	ООО "ПИК-Комфорт"	2 611	оказание коммунальных услуг Обществу
		78	аренда офиса

		2 420	возмещение расходов на коммунальные услуги
11	ООО "ПИК-профиль"	5 962	строительно-монтажные работы для Общества
12	ООО "ЗемАктив"	1 656	аренда недвижимого имущества
13	ООО "ТЕПЛОВАЯ ГЕНЕРАЦИЯ"	114 437	реализация внеплощадочных сетей
		84 052	расчеты по договору уступки права требования
14	ООО "ПИК-БРОКЕР"	10 620	расчеты по договору уступки права требования
15	ООО «ЭРЕДА»	94 620	аренда земельного участка
16	ООО «ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ»	312	договор на осуществление функций Заказчика для Общества
17	ООО «ПИК-Управляющая Компания»	1 310 446	договор на осуществление функций Заказчика для Общества
18	АО "МСК ЭНЕРГОСЕТЬ"	92 982	строительно-монтажные работы для Общества, услуги тех. присоединения
		534 316	реализация газовой котельной и внеплощадочных сетей
19	ООО ЖКХ Водоканал+	8036	услуги водоснабжения по объектам ИДП
20	ООО ПИК-Инвестпроект	450 000	расчеты по договору инвестирования

Долгосрочных вознаграждений, выплачиваемых управленческому персоналу, нет.

## **6. Непрерывность 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;

- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2022 году. В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях

иностранных санкций, окажется достаточным и позволит предприятиям строительной отрасли не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

## **7. 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.

По состоянию на 31.12.2021 и на текущую дату имеются судебные разбирательства с дольщиками по договорам долевого участия на предмет споров: недостатков строительства в объектах. В ходе судебных разбирательств Общество привлекает специализированные организации для судебной экспертизы недостатков и соответствия передаваемых объектов недвижимого имущества строительным нормам и правилам. С большой долей вероятности данные судебные разбирательства будут окончены с решениями в пользу Общества, либо с незначительными судебными расходами, не влияющими на результаты финансово-хозяйственной деятельности.

Общество не имеет обязательств в отношении охраны окружающей среды и т.п., за исключением того факта, что в соответствии со статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве, права на земельные участки и строящееся на этих земельных участках объекты строительства считаются находящимся в залоге у участников долевого строительства.

На конец года проведена инвентаризация денежных средств на расчетных счетах организации, товарно-материальных запасов, основных средств, расчетов с покупателями и заказчиками, расчетов с поставщиками и подрядчиками, расчетов с прочими дебиторами и кредиторами, товарно-материальных ценностей, незавершенного строительства и готовой продукции.

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

## **8. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности**

В 2021 году в ООО Специализированный застройщик «ГрадОлимп» чрезвычайных факторов, влияющих на хозяйственную деятельность не выявлено, в периоде, предшествующем отчетному чрезвычайных факторов также не выявлено.

Пандемия коронавируса не оказала существенного влияния на финансовое состояние Общества.

## **9. Информация по сегментам**

Информация по операционным сегментам не выделяется, так как нет видов определенных услуг (товаров), оказание которых подвержено рискам и получению прибылей, отличным от рисков и прибылей по другим услугам (товарам).

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является город Москва.

## **10. Контролируемые сделки**

В 2021 г. Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируруемыми.

## **11. Крупные сделки**

В 2021 году не заключались сделки, отвечающих критериям крупных сделок.

## **12. Государственная помощь**

В 2021 году Общество государственную помощь из бюджета не получало, фактов нецелевого использования бюджетных средств допущено не было.

## **13. Инвентаризация имущества и обязательств**

По состоянию на 31.12.2021 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом №4 от 23.12.2021 г.

Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено.

## **14. Информация о выданных и полученных обеспечениях**

По состоянию на 31.12.2021 г. Обществом были выданы следующие обеспечения обязательств и платежей:

Кем выдано обязательство	Договор	Вид обязательства	Период	Сумма (тыс. руб.)	Комментарии
ООО «СЗ "ГрадОлимп"	№ б/н от 04.05.2018	Поручительство	04.05.2018-27.09.2022	2 389 127	За АО СЗ ПИК-РЕГИОН по договору займа от 06.10.2016; в сумме остатка задолженности Заемщика по процентам на 31.12.21
ООО «СЗ "ГрадОлимп"	№ б/н от 18.06.2018	Поручительство	18.06.2018-26.09.2021	37 316	За ООО «Жилстройэнерго-М» по договору займа от 27.12.2017; в сумме остатка задолженности Заемщика по процентам на 31.12.21
ООО «СЗ "ГрадОлимп"	№ б/н от 20.06.2018	Поручительство	20.06.2018-27.09.2022	4 170 882	За АО СЗ ПИК-РЕГИОН по договору займа от 03.03.2017; в сумме задолженности по основному долгу 3 354 966 тыс. руб. и процентам 815 916 тыс. руб.

## **15. События после отчетной даты**

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 (хозяйственных договоров). Возможно также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «Непрерывность деятельности».

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 реорганизации, реконструкции, эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались; крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений не осуществлялись.

Генеральный директор



Антипов А. В.

Дата 25.03.2022 г.

Пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью 38 лист 06  
Генеральный директор  
ООО «АудитСтрой»



  
\_\_\_\_\_ Плутенко Т.Е.