

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | | На конец периода | | |
|-------------------------------|------|-----------|--------------------------|---|---------------------|--------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|---|---|
| | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | Поступило | Выбыло | начислено амортизации | Убыток от обесценения | Первоначальная стоимость | Накопленная амортизация | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | |
| Нематериальные активы - всего | 5100 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| В том числе: | 5110 | за 2020г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5101 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5111 | за 2020г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. | На 31 декабря 2019 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Всего | 5120 | - | - | - |
| в том числе: | 5121 | - | - | - |

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью


| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. | На 31 декабря 2019 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Всего | 5130 | - | - | - |
| в том числе: | 5131 | - | - | - |

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | Поступило | Изменения за период | | На конец периода | |
|-------------------------|------|-----------|--------------------------|---------------------------------------|-----------|---------------------|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| | | | первоначальная стоимость | часть стоимости, списанной на расходы | | выбыло | часть стоимости, списанной на расходы | первоначальная стоимость | часть стоимости, списанной на расходы |
| НИОКР - всего | 5140 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5150 | за 2020г. | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | 5141 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5151 | за 2020г. | - | - | - | - | - | - | - |

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | Изменения за период | | | На конец периода |
|---|------|-----------|----------------|---------------------|--|---|------------------|
| | | | | затраты за период | спиcано затрат как не давших положительного результата | принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР | |
| Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего | 5160 | за 2021г. | - | - | - | - | - |
| | 5170 | за 2020г. | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| Незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего | 5161 | за 2021г. | - | - | - | - | - |
| | 5171 | за 2020г. | - | - | - | - | - |
| | 5180 | за 2021г. | - | - | - | - | - |
| в том числе: | 5190 | за 2020г. | - | - | - | - | - |
| | 5181 | за 2021г. | - | - | - | - | - |
| | 5191 | за 2020г. | - | - | - | - | - |



 Руководитель Мдивани Заза Валерианович (расшифровка подписи)

 5 марта 2022 г. 770003482

2.2. Незавершенные капитальные вложения

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | Изменения за период | | | На конец периода |
|--|------|-----------|----------------|---------------------|---------|---|------------------|
| | | | | затраты за период | списано | принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость | |
| Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего | 5240 | за 2021г. | - | 697 | - | (697) | - |
| | 5250 | за 2020г. | - | - | - | - | - |
| В том числе: | | | | | | | |
| Временное ограждение Забор (Адм. Дел. Здание №6) | 5241 | за 2021г. | - | 697 | - | (697) | - |
| | 5251 | за 2020г. | - | - | - | - | - |

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

| Наименование показателя | Код | Код | за 2021г. | за 2020г. |
|--|------|-----|-----------|-----------|
| Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего | 5260 | | - | - |
| в том числе: | | | | |
| Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: | 5270 | | - | - |
| в том числе: | | | | |
| | 5271 | | - | - |

3.2. Иное использование финансовых вложений

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. | На 31 декабря 2019 г. |
|--|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего | 5320 | - | - | - |
| в том числе: | | | | |
| Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж) - всего | 5321 | - | - | - |
| в том числе: | | | | |
| 5325 | 5325 | - | - | - |
| 5326 | 5326 | - | - | - |
| Иное использование финансовых вложений | 5329 | - | - | - |

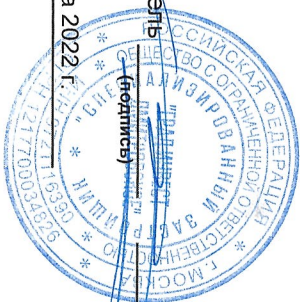
Руководитель

Мдивани Заза
Ваперианович

(подпись)

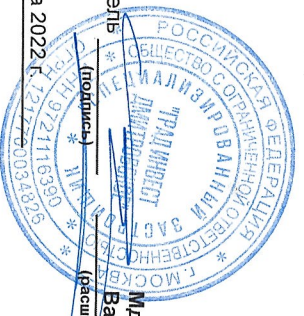
(расшифровка подписи)

5 марта 2022 г.



4.2. Запасы в залоге

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. | На 31 декабря 2019 г. |
|--|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего | 5440 | - | - | - |
| в том числе: | | | | |
| Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего | 5441 | - | - | - |
| в том числе: | 5445 | - | - | - |
| | 5446 | - | - | - |



Руководитель Мдивани Заза Валерианович
 (подпись) (расшифровка подписи)

5 марта 2022 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2021 г. | | На 31 декабря 2020 г. | | На 31 декабря 2019 г. | |
|--|------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|
| | | учтенная по условиям договора | балансовая стоимость | учтенная по условиям договора | балансовая стоимость | учтенная по условиям договора | балансовая стоимость |
| Всего | 5540 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| расчеты с покупателями и заказчиками | 5541 | - | - | - | - | - | - |
| расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат) | 5542 | - | - | - | - | - | - |
| прочая | 5543 | - | - | - | - | - | - |
| | 5544 | - | - | - | - | - | - |

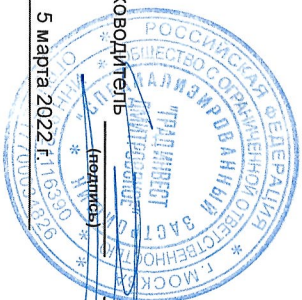
5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

| Наименование показателя | Код | Период | Остаток на начало года | Изменения за период | | | | Остаток на конец периода |
|--|------|-----------|------------------------|---|--|-----------|----------------------------------|--------------------------|
| | | | | поступление | | выбыло | | |
| | | | | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления | погашение | списание на финансовый результат | |
| Долгосрочная кредиторская задолженность - всего | 5551 | за 2021г. | - | 292 987 | 2 935 | - | - | 295 921 |
| в том числе: | 5571 | за 2020г. | - | - | - | - | - | - |
| кредиты | 5552 | за 2021г. | - | 292 987 | 2 935 | - | - | 295 921 |
| | 5572 | за 2020г. | - | - | - | - | - | - |
| займы | 5553 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - |
| | 5573 | за 2020г. | - | - | - | - | - | - |
| прочая | 5554 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - |
| | 5574 | за 2020г. | - | - | - | - | - | - |
| | 5555 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - |
| | 5575 | за 2020г. | - | - | - | - | - | - |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего | 5560 | за 2021г. | - | 5 450 | - | - | - | 5 450 |
| | 5580 | за 2020г. | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | | |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками | 5561 | за 2021г. | - | 3 296 | - | - | - | 3 296 |
| | 5581 | за 2020г. | - | - | - | - | - | - |
| авансы полученные | 5562 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - |
| | 5582 | за 2020г. | - | - | - | - | - | - |
| расчеты по налогам и взносам | 5563 | за 2021г. | - | 80 | - | - | - | 80 |
| | 5583 | за 2020г. | - | - | - | - | - | - |
| кредиты | 5564 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - |
| | 5584 | за 2020г. | - | - | - | - | - | - |
| займы | 5565 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - |
| | 5585 | за 2020г. | - | - | - | - | - | - |
| прочая | 5566 | за 2021г. | - | 2 074 | - | - | - | 2 074 |
| | 5586 | за 2020г. | - | - | - | - | - | - |
| | 5567 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - |
| | 5587 | за 2020г. | - | - | - | - | - | - |
| Итого | 5550 | за 2021г. | - | 298 437 | 2 935 | - | - | 301 371 |
| | 5570 | за 2020г. | - | - | - | - | - | - |

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. | На 31 декабря 2019 г. |
|---------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Всего | 5590 | - | - | - |
| в том числе: | | | | |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками | 5591 | - | - | - |
| расчеты с покупателями и заказчиками | 5592 | - | - | - |
| прочая задолженность | 5593 | - | - | - |
| | 5594 | - | - | - |



Руководитель

(подпись)

Мдивани Заза
Валерианович

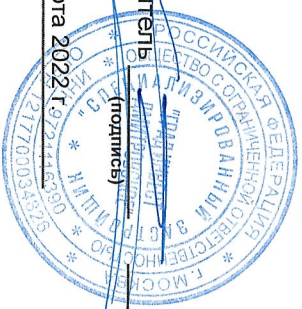
(расшифровка подписи)

5 марта 2022 г. 11:03

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

| Наименование показателя | Код | за 2021г. | за 2020г. |
|--|------|-----------|-----------|
| Материальные затраты | 5610 | - | - |
| Расходы на оплату труда | 5620 | 556 | - |
| Отчисления на социальные нужды | 5630 | 111 | - |
| Амортизация | 5640 | - | - |
| Прочие затраты | 5650 | 506 | - |
| Итого по элементам | 5660 | 1 173 | - |
| Фактическая себестоимость проданных товаров | 5665 | - | - |
| Изменение остатков (прирост [-]; незавершенного производства, готовой продукции и др. | 5670 | - | - |
| Изменение остатков (уменьшение [+]; незавершенного производства, готовой продукции и др. | 5680 | - | - |
| Итого расходы по обычным видам деятельности | 5600 | 1 173 | - |

* - Для организации, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Руководитель
(подпись)

Мдивани Заза
Валерианович
(расшифровка подписи)

5 марта 2022 г.

7. Ценочные обязательства

| Наименование показателя | Код | Остаток на начало года | Признано | Погашено | Списано как избыточная сумма | Остаток на конец периода |
|---------------------------------|-------|------------------------|----------|----------|------------------------------|--------------------------|
| Оценочные обязательства - всего | 57/00 | - | 51 | - | - | 51 |
| В том числе: | 57/01 | - | - | - | - | - |

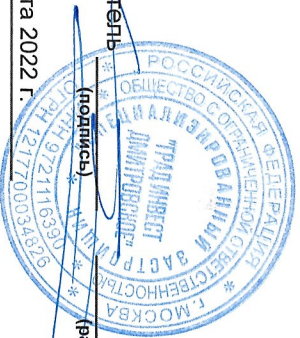
Руководитель

Мдивани Заза
Валерианович

(подпись)

(расшифровка подписи)

5 марта 2022 г.



Текстовые пояснения
к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах
за 2021 год от 05.03.2022г
(ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)

Оглавление

| | |
|---|----|
| 1. Организация и сферы деятельности..... | 3 |
| 1.1. Описание Общества..... | 3 |
| 1.2 Описание деятельности Общества..... | 3 |
| 1.3 Организация ведения бухгалтерского учета..... | 4 |
| 1.4 Управление Обществом..... | 4 |
| 1.4.1 Информация о членах органов управления..... | 4 |
| 1.4.2 Генеральный директор..... | 4 |
| 1.4.3 Участник:..... | 4 |
| 2. Основа представления информации в отчетности..... | 5 |
| 2.1. Основные положения учетной политики..... | 5 |
| 2.2. Организация учетного процесса..... | 6 |
| 2.3. Формы первичных документов и правила документооборота..... | 6 |
| 3. Бухгалтерская отчетность и регистры бухгалтерского учета..... | 7 |
| 4. Раскрытие информации по Основным средствам (ФСБУ 6/2020)..... | 8 |
| 5. Раскрытие информации по Учету запасов..... | 8 |
| 6. Учет дебиторской и кредиторской задолженности..... | 9 |
| 7. Раскрытие Изменения оценочных значений ПБУ 21/2008..... | 10 |
| 8. Раскрытие Учета расходов по займам и кредитам ПБУ 15/2008..... | 11 |
| 9. Раскрытие информации Доходы и Расходы организации..... | 11 |
| 10. Раскрытие информации по Учету расчетов по налогу на прибыль ПБУ 18/02..... | 13 |
| 11. Раскрытие информации по Отчету о движении денежных средств ПБУ 23/2011..... | 13 |
| 12. Раскрытие информации по забалансовым статьям..... | 15 |
| 13. Раскрытие информации о непрерывности деятельности..... | 15 |
| 14. События после отчетной даты ПБУ 7/98..... | 16 |
| 15. Судебные разбирательства..... | 16 |
| 16. Раскрытие информации по операциям со связанными сторонами ПБУ 11/008 и аффилированными лицами..... | 16 |
| 17. Последствия западных санкций..... | 19 |
| 18. Справочная информация..... | 20 |

Настоящая пояснительная записка является неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское» за 2021 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством РФ.

1. Организация и сферы деятельности

1.1. Описание Общества

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское» (далее – Общество) создано в соответствии с Решением единственного учредителя о создании Общества от 26.01.2021г., Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Полное фирменное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское».

Сокращенное фирменное наименование Общества: ООО «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское».

ИНН 9721116390, КПП 772101001, ОГРН 1217700034826,

ОКВЭД 41.20 - Строительство жилых и нежилых зданий

Дата государственной регистрации 02 февраля 2021 года. Регистрирующий орган Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

Юридический и почтовый адрес Общества: 109428, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Рязанский, Рязанский проспект, д. 22, корп. 2, пом. XIII, ком.22.

Общество создано без ограничения срока деятельности.

Филиалы, представительства, обособленные и иные подразделения (включая выделенные на отдельные балансы) отсутствуют.

Общество является малым предприятием, состоит в Едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства (Московская область), дата включения в реестр 01.03.2021г.

В перечень организаций, прямо пострадавших от COVID-19 в 2021 году, Общество не входит. Общество не пострадало от COVID-19 в 2021 году.

Правовое положение Общества определяется Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», а также Уставом Общества. Компания является юридическим лицом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Общество имеет расчетный банковский счет для выполнения платежных операций и расчетов по заработной плате с работниками.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом - Генеральным директором.

Среднесписочная численность работников ООО «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское» по состоянию на 31.12.2021 года составила 2 человека.

1.2 Описание деятельности Общества.

Общество является специализированным застройщиком.

В 2021г. начато строительство объекта «Административно-деловое здание», размещение которого осуществляется на земельных участках 77:09:0002009:10636 и 77:09:0002009:114, по адресу: г. Москва САО, Дмитровский, Дмитровское шоссе, вл. 107, далее «Объект», согласно полученному разрешению на строительство от 03.06.2021, с внесенными изменениями в части Застройщика от 03.08.2021г., срок действия разрешения на строительство до 03.01.2023г.

Строительство объекта осуществляется застройщиком за счет средств целевого кредита, далее «Кредитная линия», по Договору невозобновляемой кредитной линии № 573-21-НКЛ от 01.09.2021г, заключенному с ПАО Банк «ФК «Открытие», участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в данном банке.

Земельный участок 77:09:0002009:10636 приобретен Обществом, право собственности зарегистрировано.

Земельный участок 77:09:0002009:114 арендован с правом выкупа.

Строительные работы выполняются силами Генерального подрядчика ООО «Стрела» по договору генерального подряда № ГП-ДМ от 01.10.2021г.

Начало строительства Объекта – октябрь 2021г.

На 31.12.2021 произведены в неполном объеме земельные работы.

Заключены и зарегистрированы договора участия в долевом строительстве с дольщиками (физическими лицами), на 31.12.2021 количество заключенных договоров составляет 8 (Восемь) шт.

1.3 Организация ведения бухгалтерского учета.

В соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учете» в отчетном периоде ответственность за организацию и ведение бухгалтерского учета возложена главного бухгалтера, в период его отсутствия в кадровом составе – на генерального директора.

Главным бухгалтером ООО «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское» с 21.06.2021г. по настоящее время является Качковская Светлана Станиславовна.

Решением Единственного участника ООО «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское» от 20.09.2021г. Аудитором Общества утверждено - ООО «Арго-Аудит», ОГРН 1127746701620, ИНН 7715933985, КПП 771501001, ОРНЗ в реестре аудиторов и аудиторских организаций СРО ААС №11606068607, местонахождение: 127273, г. Москва, Сигнальный проезд, д. 39, офис 306, 306А, 306Б.

1.4 Управление Обществом.

1.4.1 Информация о членах органов управления.

Структура органов управления Общества в соответствии с Уставом включает в себя:

- Единственный участник Общества;
- Генеральный директор (единоличный исполнительный орган)

1.4.2 Генеральный директор

Мдивани Заза Валерианович – генеральный директор Общества с 02.02.2021 года по настоящее время.

- Решение № 1 от 26.01.2021г. об учреждении Общества.

1.4.3 Участник:

| ФИО участника | Номинальная стоимость доли | Размер доли | Сумма |
|--------------------------|---------------------------------|-------------|---------------------------------|
| Шураева Елена Михайловна | 1 000 000 (Один миллион) рублей | 100% | 1 000 000 (Один миллион) рублей |

2. Основа представления информации в отчетности.

2.1. Основные положения учетной политики.

Данная бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества на 2021 год, утвержденной приказом № 1 от 06.02.2021 г., с учетом изменений от 31.12.2021г (в связи с переходом на применение правил «ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»).

Учетная политика разработана с учетом особенностей, учитываемых осуществляемые Обществом виды деятельности и совершаемые хозяйственные операции, на основе следующих действующих нормативных документов, в частности:

- ✓ Федерального Закона РФ от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете»;
- ✓ Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. N 34н (в редакции от 25.10.2010 г. № 132 н.), за исключением части Понятия и оценка НЗП;
- ✓ Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организаций" (ПБУ 1/2008, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 г. N 106н (в редакции изменений от 08.11.2010 № 144н);
- ✓ Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утвержденных приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 г. N 94н (в редакции от 08.11.2010 г. № 142н)

Общество применяет положения по бухгалтерскому учету (ПБУ), согласно части 1.1. статьи 30 Закона N 402-ФЗ, а так же:

✓ ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина РФ от 15.11.2019г № 180н, взамен применяемых ранее ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов», утвержденных Приказом Минфина РФ от 09.06.2001г № 44н; Методических указаний по бухгалтерскому учету МПЗ, утвержденных Приказом Минфина РФ от 28.12.2001г № 119н; Методических указаний по бухгалтерскому учету специального инструмента, специальных приспособлений, специального оборудования и специальной одежды», утвержденных Приказом Минфина РФ от 26.12.2002г № 135н; Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.1998г № 34н, в части Понятия и оценка НЗП.

✓ ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденных Приказом Минфина РФ от 17.09.2020г № 204н, взамен применяемого ранее ПБУ 6/01 "Учет основных средств", порядок перехода раскрыт в п. 4. настоящей пояснительной записки.

✓ ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный Приказом Минфина РФ от 16.10.2018г № 208н, будет применяться с 01.01.2022г в порядке, предусмотренном п. 50 Стандарта, с единовременным признанием на дату перехода права пользования активом и обязательства по аренде по каждому договору аренды, без признания ретроспективного влияния на другие объекты бухгалтерского учета и без пересчета сравнительных данных за предшествующий переходу год. Объект бухгалтерского учета, классифицирующийся как объекты учета аренды отсутствует.

Целью учетной политики является раскрытие организационных и методических способов ведения бухгалтерского учета, избранных для составления бухгалтерской отчетности Общества.

Учетная политика сформирована из следующих допущений:

- ✓ Допущение имущественной обособленности - активы и обязательства Общества существуют обособленно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций;

- ✓ Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- ✓ Принятая Учетная политика Общества на 2021 год, с учетом внесенных изменений и дополнений в нее, указанных выше, применяется последовательно, от одного отчетного года к другому.

При подготовке бухгалтерской отчетности за 2021 год отсутствует значительная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

Общество не применяло в 2021 году правовых актов по бухгалтерскому учету, которые предусматривают возможность добровольного применения утвержденных ими правил до наступления срока их обязательного применения.

В учетной политике раскрыты следующие существенные факты:

- ✓ - порядок признания выручки Общества;
- ✓ - принятые организацией сроки полезного использования основных средств;
- ✓ - способы определения амортизации основных средств;
- ✓ - порядок признания расходов Общества.

2.2. Организация учетного процесса.

Ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности осуществляется главным бухгалтером Общества.

Общество осуществляет бухгалтерский учет с использованием программного продукта 1С: Бухгалтерия строительной организации, редакция 3.1. 1С Предприятие, предназначенного для автоматизации ведения бухгалтерского и налогового учёта и составления отчетности.

Регистры бухгалтерского учета (карточки по счетам бухгалтерского учета, оборотно-сальдовые ведомости и т.д.) используются для систематизации и накопления информации, содержащейся в принятых к учету первичных учетных документах, для отражения на счетах бухгалтерского учета и в бухгалтерской отчетности.

2.3. Формы первичных документов и правила документооборота.

Все совершаемые Обществом факты хозяйственной жизни оформляются оправдательными документами, составленными в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учете. Эти документы служат первичными учетными документами, на основании которых ведется бухгалтерский учет и составляется бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества.

Общество использует первичные учетные документы, составленные по форме, содержащейся в альбомах унифицированных форм первичной учетной документации, а документы, форма которых не предусмотрена в этих альбомах, содержат следующие обязательные реквизиты:

- а) наименование документа;
- б) дату составления документа;
- в) наименование организации, от имени которой составлен документ;
- г) содержание фактов хозяйственной жизнедеятельности;
- д) измерители фактов хозяйственной жизнедеятельности в натуральном и денежном выражении;
- е) наименование должностей лиц, ответственных за совершение фактов хозяйственной жизнедеятельности и правильность ее оформления.

Кроме того, Общество использует первичные учетные документы, полученные от поставщиков и подрядчиков, покупателей и заказчиков, прочих дебиторов и кредиторов и иных

контрагентов, содержащие обязательные для этих документов реквизиты в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учете.

2.4. Инвентаризация.

Проведение инвентаризации имущества и финансовых обязательств Общества и оформление ее результатов осуществляется в соответствии с Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина России № 49 от 13.06.1995г.

Инвентаризация основных средств проводится 1 раз в год перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

Инвентаризация проводится Обществом в целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

За 2021 год Обществом проведена инвентаризация следующих активов и обязательств:

- 1) Инвентаризация расходов будущих периодов - Приказ № 1-рпб от 20.12.2021г.; Акт инвентаризации б/н от 31.12.2021г.
- 2) Инвентаризация расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами - Приказ № 1 от 20.12.2021г.; Акт № 00БП-000001 от 31.12.2021г.
- 3) Инвентаризация затрат основного производства - Приказ № 1-ОП от 20.12.2021г.; Акт инвентаризации затрат основного производства № 1 от 31.12.2021г.
- 4) Издержки обращения в организациях, осуществляющих торговую деятельность - Приказ № 1-ОС от 20.12.2021г.; Акт инвентаризации издержек обращения в организации, осуществляющих торговую деятельность № 1 от 31.12.2021г.
- 5) Инвентаризация основных средств и доходных вложений - Приказ № 1-ОС от 20.12.2021г.; Инвентаризационная опись № 1 от 31.12.2021г.

На 31.12.2021г. данные инвентаризации соответствуют данным учета. Искажений, излишков или недостач не выявлено.

3. Бухгалтерская отчетность и регистры бухгалтерского учета

Бухгалтерская отчетность Общества призвана обеспечить достоверность, полноту и надежность отчетной информации.

Синтетический и аналитический бухгалтерский учет ведется в рублях и копейках.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

Существенные отступления в бухгалтерской отчетности отсутствуют. Исправления существенных ошибок предшествующих отчетных периодов в отчетном периоде не производились.

Информация в бухгалтерской отчетности отражена нейтрально.

Содержание и форма бухгалтерской отчетности применяется последовательно от одного периода к другому и данные предыдущих периодов сопоставимы.

Активы и обязательства Общества представлены как долгосрочные и краткосрочные.

Данные в балансе Общества представлены в нетто-оценке.

Состав бухгалтерской отчетности Общества за 2021 год:

Форма 1 – Бухгалтерский баланс;

Форма 2 – Отчет о финансовых результатах;

Форма 3 – Отчет об изменениях капитала;

Форма 4 – Отчет о движении денежных средств;

Табличные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах;

Текстовые пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (Пояснительная записка).

Данные бухгалтерской отчетности за 2021 год подтверждены результатами инвентаризации (п. 2.4. настоящей пояснительной записки).

Валютой бухгалтерской отчетности Общества является российский рубль. Бухгалтерская отчетность Общества составлена в тысячах рублей, на русском языке и подписана генеральным директором и главным бухгалтером.

Бухгалтерская отчетность Общества за отчетный год утверждается решением общего собрания участников Общества.

4. Раскрытие информации по Основным средствам (ФСБУ 6/2020)

С 2021г. Общество применяет правила ФСБУ 6/2020 «Основные средства», согласно п 2 ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Раскрытие информации в бухгалтерской отчетности по основным средствам отражается согласно раздела V Приказа Минфина РФ от 17.09.2000 N 204н "Об утверждении федеральных стандартов бухгалтерского учета " Основные средства " ФСБУ 6/2020.

В отношении Активов, стоимостью до 100 000,00 руб. за единицу, сроком их использования свыше 12 месяцев, информация о которых является незначительной, не применяется ФСБУ 6/2020 «Основные средства». При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Сроки полезного использования объектов основных средств определяется исходя из ожидаемого периода его эксплуатации, руководствуясь сроками использования, указанными в проектной и/или иной нормативной документации и прочей информации. В отношении объектов основных средств, бывших в эксплуатации у предыдущих собственников, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

Объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Амортизация по основным средствам начисляется линейным способом с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Договоры, по приобретению или продаже основных средств, в период 2021г., предусматривающие исполнение обязательств неденежными средствами - отсутствовали.

Переоценка объектов основных средств и изменения их первоначальной стоимости в 2021 году не производились.

Изменения по установленным срокам полезного использования за 2021 год отсутствуют.

В отчетном периоде Общество принимало объекты к учету по счету 01 в качестве основных средств:

Временное ограждение – первоначальная стоимость – 697 тыс. руб., остаточная стоимость 634 тыс. руб. Ликвидационная стоимость равна 0, в связи с особенностью основного средства и длительностью планируемого срока его эксплуатации, ожидаемая сумма поступлений от выбытия не может быть определена.

Информация о наличии и движении запасов за 2021г приведена в табличных Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в разделе 2 «Основные средства».

5. Раскрытие информации по Учету запасов

Начиная с 1 января 2021 года, согласно учетной политики, Общество применяет в бухгалтерском учете правила ФСБУ 5/2019 «Запасы».

К запасам Общества относятся:

- активы используемые, потребляемые в производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг или для продажи, в течение 12 месяцев;
- незавершенное производство;
- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;

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

Учет и квалификация активов осуществляется в зависимости от срока их использования с учетом стоимостного критерия.

Затраты на приобретение, создание, улучшение актива признаются:

- запасами, если срок их использования до 12 месяцев;
- основными средствами, если срок их использования свыше 12 месяцев;
- расходами периода, в котором они понесены, если стоимость актива незначительна (далее – незначительные активы).

В бухгалтерском учете Запасы признаются по фактической себестоимости, при выбытии (отпуск в производство) оцениваются - по средней себестоимости, способ расчета средней себестоимости – по мере поступления каждой новой партии запасов, расчетный период – календарный месяц.

По состоянию на 31.12.2021г. на балансе Общества числятся следующие виды запасов на общую сумму 223 275 тыс. руб., из них:

1. Расходы на Объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи в сумме 216 478 тыс. руб., отражены по строке 1211 бухгалтерского баланса, включают в себя накопленные расходы на строительство Административно-делового здания до момента передачи участникам долевого строительства, учтенные по счету 20.01.1.

2. Расходы на продажу в сумме 6 797 тыс. руб., отражены по строке 1212 бухгалтерского баланса, которые включают в себя накопленные расходы на рекламу до момента передачи участникам долевого строительства на строительство Административно-делового здания, учтенные по счету 44.01.

Расходы на Объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи и Расходы на продажу оцениваются по сумме фактически произведенных затрат, за отчетный период обесценение отсутствует.

Информация о наличии и движении запасов за 2021г приведена в табличных Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в разделе 4 «Запасы».

6. Учет дебиторской и кредиторской задолженности

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Общества информации о дебиторской и кредиторской задолженности производится в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н.

Дебиторской задолженностью признается задолженность, которая является следствием определенных действий или бездействия другого контрагента (дебитора) по отношению к Обществу и связана с требованием Общества получить денежные средства, иное имущество, принять результат выполненных работ или оказанных услуг, совершить иные действия в свою пользу, возникающие в силу договора, закона или другой правовой нормы, а также обычаев делового оборота. Дебиторская задолженность разделяется на долгосрочную и краткосрочную, по состоянию на 31.12.2021 года вся дебиторская задолженность является краткосрочной.

Структура дебиторской задолженности на 31.12.2021г представлена следующими данными:

| Наименование | Сумма на 31.12.21г, тыс. руб. | Доля в составе задолженности на конец периода, % |
|-----------------------------------|----------------------------------|--|
| Дебиторская задолженность - всего | 119 781 | 100 |
| в том числе: | | |
| - авансы выданные | 35 224 | 29,41 |
| - рассрочка участников долевого | 56 342 | 47,04 |

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

| | | |
|-------------------|--------|-------|
| строительства | | |
| - прочие дебиторы | 28 215 | 23,55 |

Наибольший удельный вес в структуре дебиторской задолженности на конец отчетного периода имеет статья «рассрочка участников долевого строительства», она отражает дебиторскую задолженность дольщиков по договорам участия в долевом строительстве.

Статья «авансы выданные», она отражает краткосрочную дебиторскую задолженность контрагентов, получивших авансы на выполнение работ и услуг по условиям заключенных договоров. За 2021г зачет авансов в счет оплаты выполненных работ, услуг производится по мере подписания актов выполненных работ и услуг.

Статья «Прочие дебиторы» на 31.12.2021г отражает дебетовое сальдо расчетов с прочими дебиторами, по полученной ими предварительной оплатой, согласно условиям договоров.

Сомнительная дебиторская задолженность, которая не погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспечена соответствующими гарантиями, на 31.12.2021 г. не выявлена, в результате чего нет необходимости создавать резерв по сомнительным долгам.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за 2021г приведена в табличных Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в разделе 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности».

Кредиторской задолженностью признается задолженность, которая является следствием определенных действий или бездействия Общества по отношению к другому контрагенту (кредитору) и связана с требованием контрагента передать денежные средства, иное имущество, результат выполненных работ или оказанных услуг, совершить иные действия в пользу этого лица, возникающие в силу договора, закона или другой правовой нормы, а также обычаев делового оборота.

Кредиторская задолженность разделяется на долгосрочную (свыше 1 года) и краткосрочную (до 1 года) и по состоянию на 31.12.2021 года вся кредиторская задолженность является краткосрочной и отражена по строке 1520 бухгалтерского баланса.

Структура кредиторской задолженности на 31.12.2021г представлена следующими данными:

| Наименование | Сумма на 31.12.21г, тыс. руб. | Доля в составе зadolженности на конец отчетного периода, % |
|-------------------------------------|----------------------------------|---|
| Кредиторская задолженность – всего | 5 450 | 100,0 |
| в том числе: | | |
| - задолженность по поставщикам | 3 296 | 60,48 |
| - задолженность по налогам и сборам | 80 | 1,46 |
| - прочие кредиторы | 2 074 | 38,06 |

Наибольший удельный вес в структуре кредиторской задолженности на 31.12.2021г имеет статья «зadolженность по поставщикам».

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности за 2021г, включая информацию по займам, приведена в табличных Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в разделе 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности».

7. Раскрытие Изменения оценочных значений ПБУ 21/2008

Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков формируется исходя из величины, равной сумме обязательства организации оплатить неиспользованный очередной

отпуск каждому работнику с учетом страховых взносов. Порядок расчета предусмотрен Учетной политикой Общества. Увеличение оценочного обязательства по оплате отпусков работников относится на расходы по обычным видам деятельности (управленческие расходы).

В течение отчетного периода начислен резерв в сумме 51 тыс. руб., его использование ожидается в течение последующих 12 месяцев.

Данная сумма отражена по строке 1540 Бухгалтерского Баланса.

В течение 2021 года списания суммы резерва на оплату отпусков в связи с его избыточностью не производилось.

Информация о наличии и движении оценочных обязательств за 2021г, включая информацию по займам, приведена в табличных Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в разделе 7 «Оценочные обязательства».

8. Раскрытие Учета расходов по займам и кредитам ПБУ 15/2008

Учет кредитов и займов Общество осуществляет в соответствии с ПБУ 15/2008.

В 2021г. открыта Кредитная линия в ПАО Банк ФК Открытие с установленным лимитом в сумме 1 112 000 тыс. руб., датой погашения – до 30.06.2024г. для целевого использования: строительство объекта «Административно-деловое здание» с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, вл. 107, кадастровый номер земельных участков, на которых осуществляется строительство объекта 77:09:0002009:10636 и 77:09:0002009:114. На 31.12.2021г. сумма полученного кредита составляет 292 987 тыс. руб.

Иных кредитов и займов в 2021г. Общество не получало.

На 31.12.2021г. по строке 1410 Бухгалтерского баланса отражены долгосрочные обязательства в сумме 295 921 тыс. руб. по договору невозобновляемой кредитной линии, со сроками погашения – до 30.06.2024г., которая состоит из:

- суммы полученного кредита в размере 292 987 тыс. руб.;
- суммы начисленных процентов по кредиту в размере 2 935 тыс. руб.

9. Раскрытие информации Доходы и Расходы организации.

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Общества информации о доходах производится в соответствии с положениями по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, о расходах – «Расходы организации» ПБУ 10/99.

Доходы и расходы организации от основной деятельности и прочие доходы и расходы формируются по «методу начисления».

Общество признает доходы и расходы отчетного периода в зависимости от их вида, условия получения/осуществления и характера своей деятельности, доходами и расходами от обычных видов деятельности или прочими доходами и расходами.

Доходами и расходами от обычных видов деятельности признается выручка от, оказанных услуг, выполненных работ и расходы, связанные с реализацией и оказанием услуг, выполнением работ.

Прочими доходами и расходами признаются доходы и расходы отчетного периода, не являющиеся доходами и расходами от обычных видов деятельности.

Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в составе расходов будущих периодов в порядке, установленном положениями (стандартами) по бухгалтерскому учету.

Аналитический учет доходов ведется в разрезе облагаемых и необлагаемых операций, а также развернуто по видам операций.

По состоянию на 31.12.2021г по данным бухгалтерского учета и в составе отчета о финансовых результатах за 2021 год отсутствуют следующие доходы и расходы:

- которые в соответствии с правилами бухгалтерского учета не зачисляются на счет прибылей и убытков;

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

- связанные с бюджетным финансированием и государственной помощью;
- от инвестиционной и финансовой деятельности;
- от выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами.

Расшифровка доходов и расходов по обычным видам деятельности за 2021 год:

Выручка по строке 2110 отчета о финансовых результатах за 2021г- отсутствует;
Себестоимость по строке 2120 отчета о финансовых результатах за 2021г- отсутствует;
Валовая прибыль (убыток) по строке 2100 отчета о финансовых результатах за 2021г – отсутствует;

Коммерческие расходы по строке 2210 отчета о финансовых результатах за 2021г – отсутствуют;

Управленческие расходы в полном объеме учитываются в себестоимости проданных товаров (работ, услуг) и ежемесячно списываются в дебет счета 90.08.

Раскрытие Управленческих Расходов в разрезе нижеприведенной аналитики и в % от общей суммы расходов:

| Статья расхода | Сумма расхода (тыс. руб.) | соотношение к общей сумме расхода (%) |
|--|------------------------------|--|
| Страховые взносы | 106 | 9,04 |
| Взносы в ФСС от НС и ПЗ | 5 | 0,43 |
| Юр. и информационные услуги | 71 | 6,05 |
| Аренда имущества | 405 | 34,53 |
| Услуги связи | 1 | 0,08 |
| Приобретение лицензий, неисключительных прав | 18 | 1,53 |
| Оплата труда | 556 | 47,40 |
| Прочие затраты | 11 | 0,94 |
| ИТОГО: | 1 173 | 100,00 |

Прибыль (убыток) от продаж по строке 2200 отчета о финансовых результатах за 2021г – (-1173) тыс. руб.

Раскрытие прочих Доходов в разрезе нижеприведенной аналитики и в % от общей суммы доходов:

| Статья дохода | Сумма дохода (тыс. руб.) | соотношение к общей сумме доходов (%) |
|--------------------------|-----------------------------|---|
| Уступка права требования | 1 000 | 100,00 |
| ИТОГО | 1 000 | 100,00 |

Данная сумма отражена по строке 2340 Отчета о финансовых результатах за 2021 год.

Раскрытие прочих Расходов в разрезе нижеприведенной аналитики и в % от общей суммы расходов:

| Статья расхода | сумма дохода (тыс. руб.) | соотношение к общей сумме расходов (%) |
|--|-----------------------------|---|
| Комиссия за неиспользованный лимит кредитной линии | 299 | 4,38 |
| Комиссия за резервирование денежных средств | 521 | 7,64 |

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

| | | |
|---------------------------------------|--------------|---------------|
| Проценты за отсрочку уплаты процентов | 6 | 0,09 |
| Проценты по кредиту к оплате | 2 630 | 38,57 |
| Прочие внереализационные расходы | 5 | 0,07 |
| Расходы на услуги банков | 2 358 | 34,58 |
| Уступка права требования | 1 000 | 14,67 |
| ИТОГО | 6 819 | 100,00 |

Данная сумма отражена по строке 2350 Отчета о финансовых результатах за 2021 год.

Прибыль (убыток) от прочей деятельности – (- 5 819) тыс. руб.

Прибыль (убыток) до налогообложения – (- 6 992) тыс. руб. (из расчета: - 1 173 – 5 819)

Прочие расходы (причитающиеся налоговые санкции) – отсутствуют.

Итого бухгалтерская прибыль (убыток) за 2021 год – (- 6 992) тыс. руб.

10. Раскрытие информации по Учету расчетов по налогу на прибыль ПБУ 18/02

- Учет отложенных активов и обязательств

Общество ведет учет отложенных налоговых активов и обязательств балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц в соответствии с ПБУ 18/02, с изменениями, внесенными Приказом Минфина России от 20.11.18г № 236н.

За 2021 год Обществом проведены следующие операции по отражению отложенных налоговых активов:

- признан отложенный налоговый актив по налоговому убытку текущего года в сумме 1 398 тыс. руб., из расчета: 6 990 754 руб. x 20% = 1 398 150 руб.;

По состоянию на 31.12.2021г отложенные налоговые активы числятся в сумме 1 398 тыс. руб.

За 2021 год операции по отражению отложенных налоговых обязательств отсутствуют.

Расчеты по налогу на прибыль

Налоговые ставки по налогу на прибыль, применяемые организацией:

Общая ставка - 20%, в том числе:

в федеральный бюджет - 3%,

в региональный бюджет - 17%.

Текущий налог на прибыль за 2021 год отсутствует, равен 0.

За 2021 год Обществом начислен условный доход по налогу на прибыль в сумме 1 398 тыс. руб. (убыток по данным бухгалтерского учета за 2021 год в размере 6 992 тыс. руб. x 20%).

За 2021 год постоянный налоговый расход – отсутствует.

Таким образом, отложенный налог на прибыль за 2021 год составил 1 398 тыс. руб.

В отчете о финансовых результатах отложенный налог на прибыль отражен по строке 2412 в сумме 1 398 тыс. руб.

С учетом расчетов по налогу на прибыль чистый убыток за 2021 год составил (-5 594) тыс. руб. из расчета: -6 992 (убыток до налогообложения) - 0 (текущий налог на прибыль) + 1 398 (отложенный налог на прибыль).

11. Раскрытие информации по Отчету о движении денежных средств ПБУ 23/2011

Денежные средства и денежные эквиваленты, представленные в бухгалтерском балансе на 31 декабря 2021 года по строке 1250, имеют следующую структуру:

| № п/п | Наименование | По состоянию на 31.12.2021 г. тыс. руб. |
|-------|--|--|
| 1 | Денежные средства на расчетном счете в банке | 277 |

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

| | |
|-------------------------|-----|
| Итого денежные средства | 277 |
|-------------------------|-----|

Денежные средства, находящиеся на расчетном счете в банке, в полном объеме доступны для использования Обществом, без ограничений.

В течение отчетного периода отсутствуют:

- денежные потоки, относящиеся к прекращаемой деятельности;
- денежные средства, полученные на условиях овердрафта;
- полученные поручительства третьих лиц, не использованные на отчетную дату для получения кредита;
- суммы займов (кредитов), недополученных на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам).

Движение денежных средств по текущим и финансовым операциям характеризуется следующими показателями:

| | За январь-декабрь 2021г, тыс. руб. |
|--|---------------------------------------|
| 1. Денежные потоки от текущих операций | 0 |
| поступления | 0 |
| платежи | -300 958 |
| сальдо | -300 958 |
| 2. Денежные потоки от инвестиционных операций | 8 248 |
| поступления | 8 248 |
| платежи | 0 |
| сальдо | 8 248 |
| 3. Денежные потоки от финансовых операций | 292 987 |
| поступления | 292 987 |
| платежи | 0 |
| сальдо | 292 987 |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период | 277 |

Из представленных данных следует, что в течение 2021 года текущие платежи производились в основном за счет поступлений денежных средств от финансовых операций.

В отчетном периоде поступления от текущих операций отсутствуют.

Платежи по текущим операциям составили 300 958 тыс. руб. (без учета НДС) и производились по следующим статьям движения денежных средств:

- оплата товаров, работ, услуг, материалов и иных оборотных активов – 272 830 тыс. руб.;
- оплата труда – 615 тыс. руб.;
- прочие платежи – 27 513 тыс. руб.

В отчетном периоде поступления от инвестиционных операций (строка 4210). состоят из поступлений от:

- учредителя Общества, в сумме 7 248 тыс. руб.;
- погашения задолженности по договору уступки прав требования, в сумме 1 000 тыс. руб.

В отчетном периоде поступления от финансовых операций (строка 4311). состоят из поступлений от Кредитной линии.

Итого сумма поступлений за 2021 год по финансовым операциям составила 292 987 тыс. руб.

-Сумма денежных средств, которые могли быть получены организацией на условиях овердрафта-отсутствуют;

-Суммы займов (кредитов) в пределах заявленного лимита по Кредитной линии, недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам), отсутствуют;

-Аккредитивы, открытых в пользу организации, на начало отчетного периода- отсутствуют;

-Аккредитивы, исполненные организацией на отчетную дату – отсутствуют;
-существенные денежные средства, которые недоступны для использования организации отсутствуют;

По данным организации за отчетный период движение денежных средств, относящееся к прекращаемой деятельности, в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности в течение текущего отчетного периода – отсутствуют.

В связи с отсутствием целевого финансирования, отчет не предусмотрен.

Прекращенных операций в отчетном периоде не было.

Данные о государственной помощи за 2021 г. – отсутствуют.

12. Раскрытие информации по забалансовым статьям

На 31.12.2021 на счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» полученное обеспечение на общую сумму 26 271 тыс. руб., из них:

- получено обеспечение в размере платежей, поступивших от 4 (Четырех) дольщиков (физических лиц) по договорам долевого участия на счета эскроу в сумме 24 925 тыс. руб. Срок исполнения обязательств Общества по договорам участия в долевом строительстве до 31.03.2024г;

- получено обеспечение гарантийных обязательств по договору генерального подряда от ООО «Стрела» в сумме 1 346 тыс. руб., которое будет выплачено генеральному подрядчику в течение 15 рабочих дней с даты истечения 1 (Одного) года после сдачи объекта в эксплуатацию при отсутствии претензий к качеству работ или при своевременном устранении генеральным подрядчиком недостатков в этот период.

На 31.12.2021 на счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» отражено обеспечение исполнения обязательств по Кредитной линии в сумме 208 350 тыс., из них:

- Предмет залога «Земельный участок общей площадью 1 052 +/-11 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, вл 107, стр.6, кадастровый номер 77:09:0002009:10636 по стоимости, определенной в договоре об ипотеке (залоге земельного участка/прав аренды земельного участка) № 573-21/И1-40 от 19.10.2021г. в размере 70 071 тыс. руб. Предмет залога остается у Общества;

- Предмет залога «Право аренды земельного участка общей площадью 2 061 +/-16 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, вл 107, стр.23А, 24А, 25А, кадастровый номер 77:09:0002009:114 по стоимости, определенной в договоре об ипотеке (залоге земельного участка/прав аренды земельного участка) № 573-21/И2-40 от 19.10.2021г. в размере 137 279 тыс. руб. Предмет залога остается у Общества;

- Предмет залога «Доля в уставном капитале Общества» по стоимости, определенной в договоре залога доли (части доли) в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № 573-21/ЗД1 – 40 от 01.09.2021г в размере 1 000 тыс. руб.

13. Раскрытие информации о непрерывности деятельности

Общество не собирается и не нуждается в ликвидации или в существенном сокращении масштабов своей деятельности.

Общество ведет строительство Объекта согласно утвержденному графику строительных работ. Срок завершения строительства и ввод в эксплуатацию – 2 кв. 2023г.

В отчетном периоде были заключены и зарегистрированы договоры долевого участия с участниками долевого строительства.

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности Обществом предполагается, что организация будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение последующих 12 месяцев.

Общество не имеет намерения или потребности в ликвидации, банкротстве, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от

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

кредиторов. Активы и обязательства учитываются в бухгалтерской отчетности на том основании, что организация сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

Руководство Общества планирует продолжать свою деятельность и увеличивать финансово-хозяйственные показатели в среднесрочной перспективе.

14. События после отчетной даты ПБУ 7/98

На дату составления Бухгалтерской отчетности за 2021 год события после отчетной даты не выявлены.

15. Судебные разбирательства.

Судебные разбирательства относительно ООО «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское» отсутствуют.

16. Раскрытие информации по операциям со связанными сторонами ПБУ 11/008 и аффилированными лицами

Связанными сторонами Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское» являются:

| № п/п | Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица | Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество | Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, % | Доля афф. лица, приходящая на голосующие доли в уставном капитале, % |
|-------|---|---|---|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Мдивани Заза Валерианович | Лицо является единоличным исполнительным органом общества | --- | --- |
| 2. | ООО «ИСТРИНСКИЙ БЕРЕГ» (ИНН 9701060808) | Генеральный директор и учредитель Мдивани Заза Валерианович Является лицом, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на доли, составляющие уставный капитал данного юридического лица, <i>одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества</i> | 100% | 100% |

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

| | | | | |
|----|--|---|------|------|
| 3. | ООО «Град Инвест» (ИНН 5024154256) | <p>Генеральный директор Мдивани Заза Валерианович</p> <p>Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: <i>одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества</i></p> | --- | --- |
| 4. | ООО «Град Инвест Дегунинская» (ИНН 7743138001) | <p>Генеральный директор и учредитель Мдивани Заза Валерианович</p> <p>Является лицом, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на доли, составляющие уставный капитал данного юридического лица, <i>одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества</i></p> | 100% | 100% |
| 5. | ООО УК «Европа» (ИНН 7708745839) | <p>Учредитель Мдивани Заза Валерианович</p> <p>Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: <i>является лицом, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на доли, составляющие уставный капитал Общества</i></p> | 100% | 100% |
| 6. | ООО «АГИАСМА» (ИНН 7717542401) | <p>Генеральный директор и учредитель Мдивани Заза Валерианович</p> <p>Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: <i>одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества</i></p> | 100% | 100% |
| 7. | ООО «ИК Паритет» (ИНН 7703385364) | <p>Генеральный директор Мдивани Заза Валерианович</p> <p>Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: <i>одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества</i></p> | --- | --- |

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

| | | | | |
|-----|--|--|------|------|
| 8. | ООО «Нахабино сети» (ИНН 5024126178) | <p>Учредитель Мдивани Заза Валерианович</p> <p>Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: <i>является лицом, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на доли, составляющие уставный капитал Общества</i></p> | 50% | 50% |
| 9. | ООО «Красинжвода» (ИНН 5040133920) | <p>Учредитель Мдивани Заза Валерианович</p> <p>Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: <i>является лицом, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на доли, составляющие уставный капитал Общества</i></p> | 100% | 100% |
| 10. | ООО «МИКСТ» (ИНН 7734364766) | <p>Учредитель Мдивани Заза Валерианович</p> <p>Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: <i>является лицом, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на доли, составляющие уставный капитал Общества</i></p> | 100% | 100% |
| 11. | ООО «СПЕЦИАЛИЗИРО ВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАД ПРЕОБРАЖЕНСКА Я» (ИНН 9721076820) | <p>Генеральный директор Мдивани Заза Валерианович</p> <p>Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: <i>одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества</i></p> | --- | --- |
| 12. | ООО «СПЕЦИАЛИЗИРО ВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАД ВЕРЕЙСКАЯ» (ИНН 9721076179) | <p>Генеральный директор Мдивани Заза Валерианович</p> <p>Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: <i>одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества</i></p> | --- | --- |

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

| | | | | |
|-----|--|--|------|------|
| 13. | ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАД-ЦЕНТР» (ИНН 9721088470) | <p>Генеральный директор Мдивани Заза Валерианович</p> <p>Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: <i>одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества</i></p> | --- | --- |
| 14. | Шураева Елена Михайловна | <p>Лицо является учредителем Общества</p> <p>Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица</p> | 100% | 100% |

2. Юридические и (или) физические лица, зарегистрированные в качестве ИП, которые участвуют в совместной деятельности с ООО «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское» - ОТСУТСТВУЮТ.

Операции со связанными сторонами:

1. Мдивани. З.В. - за 2021г. на основании трудового договора была начислена и выплачена заработная плата в размере 26 180,00 руб. На 31.12.2021 задолженность отсутствует.;
2. Мдивани З.В. – погашен долг перед Обществом в размере 1 000 000,00 руб. по договору уступки требования. На 31.12.2021 задолженность отсутствует.;
3. Шураева Е.М. – уступка права требования в размере 1 000 000,00 руб. На 31.12.2021 задолженность отсутствует.;
4. ООО «Град Инвест» - являлся Застройщиком объекта «Административно-деловое здание», расположенного по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, вл. 107 на (Разрешение на строительство от 03.06.2021г). В 2021г. произошла смена застройщика, новый застройщик по данному объекту – ООО «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское» (03.08.2021г внесено изменение в разрешение на строительство от 03.06.2021г).

ООО «Град Инвест» передало затраты по объекту на сумму 67 048 000 руб. по договорам:

- Договору № ДМК-ГИ/21 купли-продажи документации от 19.07.21г. на сумму 24 384 280 руб. На 31.12.2021 задолженность отсутствует.;
- Договору о компенсации затрат в связи с заменой Застройщика по объекту на сумму 42 663 720 руб. На 31.12.2021 задолженность ООО «Град Инвест» составляет 27 225 604 руб. срок исполнения условий по данному договору 2 кв. 2023г.

Операции и сальдо расчетов по остальным лицам отсутствуют.

17. Последствия западных санкций

Попали под полные блокирующие санкции и отключены от системы SWIFT такие банки, как ВТБ, "Открытие" "Промсвязьбанк", и частичные санкции «Сбербанк», осуществляющие большой процент сделок по ипотечным кредитам, которые могут привести к задержкам расчетов и возможности предоставить Застройщику определенный финансовый коридор для нормального функционирования.

В связи с увеличением Центральным банком ключевой ставки до 20% увеличиваются кратно расходы Общества на сумму процентов по открытой кредитной линии. Размер ключевой ставки вынуждает банки временно приостановить выдачу ипотеки и даже аннулировать часть заявок, что приведет к снижению числа выдаваемых ипотечных кредитов, а так же в связи с увеличением ставки по ипотеке соразмерно ключевой ставке приведёт к удорожанию заемных средств и падению покупательской способности, что отрицательно повлияет на реализацию объектов.

Из-за падения курса рубля ожидается рост цен на стройматериалы, что приведет к удорожанию строительства. Поставщики сообщают о повышении цен на 30% с марта 2022г., что в первую очередь касается импортных материалов, которые составляют до 40% сырья в строительстве жилья. В результате чего Застройщик будет вынужден провести перерасчет стоимости продаваемых объектов.

Вышеперечисленное может привести к удорожанию объекта, увеличению планируемого срока продаж, что может привести к снижению ожидаемой прибыли.

18. Справочная информация

ООО «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское»

ИНН 9721116390, КПП 772101001

Юридический адрес: 109428, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Рязанский, Рязанский проспект, д. 22, корп. 2, пом. XIII, ком.22.

Почтовый адрес: 109428, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Рязанский, Рязанский проспект, д. 22, корп. 2, пом. XIII, ком.22

Телефон / факс; 8 (499) 213-30-29

Наименование банка: ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"

Расчетный счет 40702810301700000629

Кор.счет 30101810300000000985

БИК 044525985

ОГРН 1217700034826 ОКТМО 45394000000 ОКВЭД 41.20 ОКПО 47020978

ОКФС 16 ОКОПФ 12300

Генеральный директор

Главный бухгалтер



З.В. Мдивани

С.С. Качковская