

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к Бухгалтерскому балансу**  
**и Отчету о финансовых результатах**  
**АО «ЭКОКОНТУР»**  
**за 2021 год**

**Общие сведения**

Бухгалтерская отчетность Акционерного общества «ЭКОКОНТУР» (далее – Общество) сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности в соответствии с нормативными документами:

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

**1. Информация об организации**

<b>Полное наименование</b>	Акционерное Общество «ЭКОКОНТУР»
<b>Статус</b>	Непубличное
<b>Дата государственной регистрации</b>	12.08.2019
<b>ИНН / ОГРН</b>	9701143606 / 1197746502249
<b>Юридический адрес</b>	109029, МОСКВА Г., ПР-Д СИБИРСКИЙ, Д. 2, СТР. 2, ЭТ/КОМ 4/2
<b>Регистрация в налоговом органе</b>	12.08.2019
<b>Органы управления</b>	Единственный акционер - ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ». Единоличный исполнительный орган (генеральный директор) – СВИНЦОВ СЕРГЕЙ НИКОЛАЕВИЧ, назначен Решением единственного акционера Общества от 27.05.2021 г.
<b>Уставный капитал</b>	100 тыс. руб. Состоит из 100 000 обыкновенных именных акций в бездокументарной форме, номинальной стоимостью 1 рубль каждая. Сформирован путем внесения денежных средств. Оплачен полностью.
<b>Выпуск акций</b>	Зарегистрирован 09.10.2019 за номером 1-01-86685-Н Способ размещения акций: приобретение акций единственным учредителем акционерного общества
<b>Реестродержатель</b>	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ВТБ Регистратор»

Добавочный капитал Общества представляет собой вклад в имущество Общества и составляет 3 000 000 (три миллиона) рублей. По состоянию на 31.12.2021г. добавочный капитал оплачен в сумме 1 872 600 рублей. Денежные средства в оплату вклада в имущество направляются в сумме, необходимой для финансирования и поддержания деятельности Общества.

В отчетном периоде отсутствовал факт реорганизации Общества.

Общество не имеет дочерних и зависимых Обществ.

У Общества отсутствуют филиалы и представительства.

Общество не обладает лицензиями, не состоит в СРО.

Списочная численность работников Общества по состоянию на 31 декабря 2021г. составляет 1 человек (по состоянию на 31 декабря 2020 г. – 1 человек).

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора. После изменения структуры собственников ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется в рамках договора на бухгалтерское обслуживание Д1185190/21 от 01.07.2021, заключенного с ПАО «ПИК СЗ».

Организация применяет автоматизированную форму бухгалтерского и налогового учета с использованием программного обеспечения ТУС 2.0, разработанного на базе 1С: Предприятие 8.3.

Аудитором Общества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2021 год выбрана аудиторская организация ООО "Аудит. Оценка. Консалтинг", ИНН 7714176877.

Основным видом деятельности Общества является деятельность

- 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;

## **2. Информация об учетной политике организации**

Приказом от 30.12.2020г. утверждена редакция учетной политики для целей бухгалтерского и налогового учета на 2021 год.

### ***Основа составления бухгалтерской отчетности***

Бухгалтерская отчетность Общества составлена за 2021 год. Показатели бухгалтерской отчетности представлены в национальной валюте Российской Федерации, единица измерения установлена в тысячах рублей.

### ***Состав бухгалтерской отчетности***

Неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Общества являются:

- Бухгалтерский баланс (форма по ОКУД 0710001)
- Отчет о финансовых результатах (форма по ОКУД 0710002)
- Отчет об изменении капитала (форма по ОКУД 0710003)
- Отчет о движении денежных средств (форма по ОКУД 0710004)
- Пояснений к годовой бухгалтерской отчетности, раскрывающих финансовое положение Общества.

### ***Оценка активов и обязательств***

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

### ***Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства***

В бухгалтерском балансе Общества дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты, либо не установлен. Финансовые вложения классифицируются в бухгалтерском балансе как краткосрочные либо долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения, погашения) после отчетной даты.

### ***Основные средства***

К основным средствам в бухгалтерском учете и отчетности Общества относятся объекты, удовлетворяющие условиям признания согласно п. 4 Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденного приказом Минфина России от 30.03.2001 № 26н. Общество не применяет досрочно ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» (п. 48 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», п. 2 Приказа Минфина России от 17.09.2020 N 204н). Малоценные активы со сроком использования более 12 месяцев учитываются в составе запасов в прежнем порядке, с учетом положений ПБУ 06/01. Активы, в отношении которых выполняются указанные выше условия и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. Стоимость данных активов списывается на затраты по мере передачи их в эксплуатацию. В целях обеспечения сохранности, после ввода в эксплуатацию контроль за их движением ведется на

забалансовом учете. Ответственность за сохранность данных объектов возложена на материально-ответственных лиц в местах хранения и эксплуатации объектов.

Основные средства отражаются в бухгалтерском балансе по первоначальной стоимости за минусом суммы амортизации, начисленной за время их использования. Переоценка основных средств не производится. Первоначальная стоимость основных средств определяется по фактическим затратам на их приобретение.

Амортизация основных средств начисляется линейным методом исходя из установленных Обществом сроков полезного использования, определенных при принятии объектов к бухгалтерскому учету на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1. Для основных средств, не указанных в Классификации, амортизация рассчитывается исходя из сроков полезного использования, установленных комиссией по приемке-передаче основных средств, назначаемой приказом руководителя, в соответствии с техническими условиями эксплуатации и рекомендациями организаций-изготовителей. Сроки полезного использования объектов основных средств, бывших в употреблении, определяются с учетом срока использования объекта предыдущим собственником.

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

### ***Нематериальные активы***

Общество не имеет нематериальных активов.

### ***Финансовые вложения***

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

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

### ***Материально-производственные запасы***

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г. Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

Общество классифицирует Запасы на следующие виды:

- материалы, в том числе строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности;
- готовая продукция, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- затраты в незавершенном производстве (издержках обращения);
- незавершенное производство;
- расходы будущих периодов, относящиеся к запасам.

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 учета запасов является номенклатурный номер материального запаса (п. 6 ФСБУ 5/2019).

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, не принимаемый к вычету, увеличивает стоимость материалов.

### ***Денежные средства и денежные эквиваленты***

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

### **Расходы будущих периодов**

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

В составе расходов будущих периодов учтены:

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

### **Задолженность покупателей и заказчиков**

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

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

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

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

### **Кредиты и займы полученные**

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяются в зависимости от срока погашения согласно условиям договора на:

- краткосрочные - сроком менее 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные - сроком более 12 месяцев после отчетной даты.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 12 месяцев, то долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную. В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов (кредитов), выпуском и размещением заемных обязательств.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

### **Доходы**

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Доходами от ведения обычных видов деятельности Общества признаются:

- доходы от предоставления имущества в аренду;
- доходы от реализации объектов недвижимости;
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от реализации товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

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

Прочими признаются доходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, от продажи основных средств, товарно-материальных ценностей, ценных бумаг и иных активов, а также штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, безвозмездное получение активов, прибыль прошлых лет, суммы списанной кредиторской и депонентской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

## **Расходы**

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Расходами по обычным видам деятельности Общества считаются расходы, осуществление которых связано с обычными видами деятельности.

При формировании расходов по обычным видам деятельности организация группирует расходы по следующим элементам:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- страховые взносы;
- амортизация;
- прочие затраты.

В зависимости от способа отнесения расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

Прямые расходы обусловлены производством определенного вида продукции (работ, услуг) и непосредственно включаются в себестоимость каждого вида продукции (работ, услуг).

Косвенные расходы обусловлены производством не одного, а нескольких видов продукции (работ, услуг), не могут быть включены непосредственно в себестоимость каждого вида продукции (работ, услуг) и поэтому присваиваются вначале месту возникновения расходов с последующим распределением их по объектам калькуляции.

К общехозяйственным расходам относятся затраты для нужд управления, не связанных непосредственно с производственным процессом. При учете общехозяйственных расходов используется счет 26 «Общехозяйственные расходы». В частности, к таким расходам могут быть отнесены:

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

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами. Прочими расходами Общества являются:

- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;
- проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение финансовых вложений и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров и законодательства (административного, налогового);
- возмещение причиненных Обществом убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- расходы по налогу на имущество и земельному налогу;
- суммы НДС, не принятого к вычету в порядке, установленном НК РФ;
- курсовые разницы;
- сумма уценки активов;
- перечисление средств (взносов, выплат), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского;
- последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации имущества);
- другие расходы в соответствии с ПБУ 10/99 относимые к прочим.

## **Оценочные обязательства. Условные активы и обязательства**

### Резерв по сомнительным долгам

Общество создает резерв по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной. Формирование резерва отражается по дебету счета 91.02 «Прочие расходы» и кредиту счета 63 «Резервы по сомнительным долгам».

Резерв создается на основе результатов проведенного анализа дебиторской задолженности организации, учитываемой на счетах 60, 62, 76.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая:

- не погашена в установленные сроки;
- в отношении данной задолженности ведется претензионная работа;
- в отношении данной задолженности или в отношении данного контрагента ведется судебное разбирательство;
- в отношении контрагента возбуждено производство по делу о банкротстве.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. По внутригрупповой сомнительной дебиторской задолженности организации резерв не создается, поскольку не предполагается возможности невозврата такой задолженности (за исключением наличия документа органа исполнительной или судебной власти, информирующего о неудовлетворительном финансовом положении, банкротстве, или об иных факторах, препятствующих своевременному исполнению должником своих обязательств). Невозвращенная сумма долга списывается за счет резерва, созданного именно в связи с возможностью неполучения оплаты по договору.

Дебиторская задолженность отражается в балансе за минусом резерва (п.35 ПБУ 4/99).

### Резерв под снижение стоимости материальных ценностей

Резерв под обесценение материальных ценностей Обществом не создается.

### Оценочные обязательства

В качестве оценочных обязательств Общество учитывает обязательства по оплате предстоящих отпусков сотрудников и ежегодных вознаграждений по итогам их работы. С этой целью Общество создает резерв, отчисления в который производятся ежемесячно в течение года. Учет резервов по неиспользованным сотрудниками отпускам и ежегодных вознаграждений по итогам работы ведется на счете 96 «Резервы предстоящих расходов».

### **Прочие аспекты учетной политики**

Общество формирует регистры налогового учета ежеквартально с использованием программы 1С. В соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением 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.

### **Переход на ФСБУ**

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 с 1 января 2022 года Общество будет применять новую редакцию учетной политики. При этом в межотчетный период Общество применяет следующие правила перехода на новые стандарты учета.

#### 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).

### **3. Система внутреннего контроля**

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

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

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

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

- документальное оформление (осуществление записей в регистрах бухгалтерского учета на основе первичных учетных документов, в том числе бухгалтерских справок; включение в бухгалтерскую (финансовую) отчетность существенных оценочных значений исключительно на основе расчетов);
- проверка оформления первичных учетных документов на соответствие установленным требованиям при принятии их к бухгалтерскому учету;
- санкционирование (авторизация) сделок и операций, обеспечивающее подтверждение правомочности совершения их. Выполняется персоналом более высокого уровня, чем лицо, осуществляющее сделку или операцию;
- сверка данных;
- разграничение полномочий;
- процедуры контроля фактического наличия и состояния объектов, в том числе физическая охрана, ограничение доступа;
- инвентаризация;
- процедуры, связанные с компьютерной обработкой информации и информационными системами (процедуры восстановления данных и др.).

Данные процедуры позволяют обеспечить высокую эффективность внутреннего финансового контроля организации.

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

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

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

#### 4. Раскрытие существенной информации, содержащейся в Бухгалтерском балансе и Отчете о финансовых результатах

##### 4.1. Основные средства (строка 1150)

По данной строке Бухгалтерского баланса отражены соответствующие критериям объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев. В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период эксплуатации. В отчетном периоде Общество приобрело объект недвижимости, операций по выбытию, достройке, дооборудованию или реконструкции объектов основных средств Обществом не производились. Информация о составе и стоимости основных средств раскрыта в таблице, данные приведены в тысячах рублей.

Группа учета ОС	На 31.12.2021г.			На 31.12.2020г.		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Здания <i>Объект недвижимости общей площадью 238,4 м. кв., расположенное по адресу: 125412, г. Москва, Коровинское шоссе, д.35 Б, стр.1, кадастровый номер 77:09:0002016:1019</i>	4 034	(45)	3 989	-	-	-
<b>ВСЕГО</b>	<b>4 034</b>	<b>(45)</b>	<b>3 989</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

##### Арендованные основные средства

По состоянию на 31.12.2021 года Общество имеет в долгосрочной аренде земельный участок. Объект отражается за балансом.

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес земельного участка	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Кадастровая стоимость
Департамент городского имущества города Москвы	№ М-09-032181 от 30.11.2006	31.10.2055	г Москва, ш Коровинское, вл 35Б, стр 1	77:09:0002016:26	9 765	86 458 724,10

##### 4.2. Отложенные налоговые активы (строка 1180)

Информация о структуре и величине отложенных налоговых активов и обязательств Общества приведена в таблице.

Вид отложенного налогового актива / обязательства	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
<b>Отложенные налоговые активы</b>		
Оценочные обязательства и резервы (резерв ежегодных отпусков)	4	-
Расходы будущих периодов (налоговый убыток)	639	-
<b>ВСЕГО</b>	<b>643</b>	<b>-</b>

##### 4.3. Запасы (строка 1210)

Структура и стоимостные показатели дебиторской задолженности представлены в таблице.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
Расходы будущих периодов	17 470	-
<i>Неисключительные права пользования программным обеспечением</i>	1	-
<i>Право аренды земельного участка 77:09:0002016:26</i>	17 469	-
<b>ВСЕГО</b>	<b>17 470</b>	<b>-</b>

#### 4.4. Дебиторская задолженность (строка 1230)

Структура и стоимостные показатели дебиторской задолженности представлены в таблице.

Дебиторская задолженность	Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Расшифровка состава дебиторской задолженности с учетом критерия существенности 5 % от балансового показателя	
		в том числе:	наименование дебитора, договор
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	170	100	ППДЦ ИНФОРМСТРОЙСЕРВИС АО, Договор № 24-АС/06/21 от 11.06.2021г. аренды
		70	УК НОРД ТЕРМИНАЛ АО, Договор коммунальных услуг
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 188	1 127	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО, Договор № б/н от 05.07.2021 внесение вклада в имущество
<b>ВСЕГО</b>	<b>1 358</b>		

В отчетном и предшествующем годах Общество не производило отчисления в резерв по сомнительным долгам.

#### 4.5. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)

По данной строке Бухгалтерского баланса отражены средства на банковских счетах организации.

Наименование	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
40702810102680003812, АО "АЛЬФА-БАНК"	70	3
<b>ВСЕГО</b>	<b>70</b>	<b>3</b>

#### 4.6. Заемные средства (строка 1510)

Информация о заемных средствах Общества приведена в таблице.

Контрагент Договор	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
ВЕЛЕС ООО	1 230	22 930
<i>Договор № ЗВЕЛ-3/20 от 10.01.2020г.</i>	916	18 276
<i>основной доле</i>	-	17 360
<i>сумма процентов</i>	916	916
<i>Договор № 30-19/3 от 04.12.2019г.</i>	314	4 654
<i>основной доле</i>	-	4 340
<i>сумма процентов</i>	314	314
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	22 693	-
<i>Договор № ЗВЕЛ-3/20 от 10.01.2020г.</i>	18 118	-
<i>основной доле</i>	17 360	-
<i>сумма процентов</i>	758	-
<i>Договор № 30-19/3 от 04.12.2019г.</i>	4 575	-
<i>основной доле</i>	4 340	-
<i>сумма процентов</i>	235	-
Сычев Антон Николаевич	57	57
<i>Договор займа №2-19/3 от 30.08.2019г.</i>	46	46
<i>основной доле</i>	42	42
<i>сумма процентов</i>	4	4

Договор займа №20-19/3 от 15.08.2019г.	11	11
основной доле	10	10
сумма процентов	1	1
САКУРА ООО	30	30
№2САК-3/20 от 23.06.20г.	30	30
основной доле	30	30
сумма процентов	-	-
<b>ВСЕГО</b>	<b>24 010</b>	<b>23 017</b>

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

Структура и стоимостные показатели кредиторской задолженности представлены в таблице.

Кредиторская задолженность	Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Расшифровка состава кредиторской задолженности с учетом критерия существенности 5 % от балансового показателя	
		в том числе:	наименование кредитора, договор
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	300	300	ПАО ПИК СЗ, Договор № Д1185190/21 от 01.07.2021 бухгалтерское обслуживание
Расчеты по налогам, сборам	42	30	Налог на имущество
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	85	2	НОВЫЙ РЕГИСТРАТОР АО, Договор № 177-1967/19 от 15.10.2019 на ведение реестра
		13	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ, Соглашение от 17.03.2021 по аренде земли
		70	Ельцов Александр Александрович, Договор от 30.06.2020г.
<b>ВСЕГО</b>	<b>427</b>		

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

По строке «Оценочные обязательства» Бухгалтерского баланса на отчетные даты отражены суммы резерва по оплате предстоящих отпусков сотрудников Общества.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
Резерв ежегодных отпусков	22	-
<b>ВСЕГО</b>	<b>22</b>	<b>-</b>

#### 4.9. Выручка (строка 2110)

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	за 2021 год	за 2020 год
Выручка от предоставления имущества во временное владение и пользование	875	-
<b>ВСЕГО</b>	<b>875</b>	<b>-</b>

#### 4.10. Управленческие расходы (строка 2220)

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
Амортизация	(45)	-
Аренда офисных площадей	(111)	-
Арендная плата за землю	(1 366)	-
Бухгалтерские, финансовые услуги	(250)	(93)

Заработная плата	(236)	-
Материальные затраты - содержание территории	(875)	-
Налог на имущество	(34)	-
Резерв на отпуск (не принимается к НУ)	(29)	-
Страховые взносы	(72)	-
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов	(4)	-
<b>ВСЕГО</b>	<b>(3 022)</b>	<b>(93)</b>

#### 4.11. Проценты к уплате (строка 2330)

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	(993)	(1 235)
<b>ВСЕГО</b>	<b>(993)</b>	<b>(1 235)</b>

#### 4.12. Прочие расходы (строка 2350)

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
Расходы на услуги банков	(20)	(24)
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария	(56)	-
Штрафы, пени, неустойки	(23)	-
<b>ВСЕГО</b>	<b>(99)</b>	<b>(24)</b>

#### 4.13. Финансовый результат

Финансовый результат отчетного года по данным бухгалтерского и налогового учета – убыток.

С учетом изменения отложенных налоговых активов и обязательств чистый убыток в бухгалтерском учете составил (2 595) тыс. руб.

Постоянные разницы связаны с признанием расходов, не учитываемых для целей налогообложения - штрафов и пени по налогам.

Вычитаемые временные разницы связаны со следующими различиями в бухгалтерском и налоговом учетах - отчисления в резерв ежегодных отпусков.

Общество не производило в отчетном периоде дополнительную эмиссию обыкновенных акций. Общество также не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенных акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением количества обыкновенных акций. Поэтому Общество не составляет расчет разводненной прибыли на акцию.

#### 4.14. Чистые активы

Убыток отчетного года привел к образованию отрицательных чистых активов.

Показатель	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.
Сумма чистых активов, тыс. руб.	(855)	(1 260)	92

На 31.12.2021 г. Общество имеет отрицательные чистые активы. Вместе с тем Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

В 2022 году на арендуемом земельном участке Общество планирует начать реализацию нового инвестиционно-девелоперского проекта, способного в перспективе принести экономические выгоды, значительно превышающие произведенные финансовые

вложения. Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения к ликвидации.

## **5. Существенные ошибки**

В отчетном периоде отсутствовал факт выявления и исправления существенных ошибок, относящихся к предшествующим отчетным периодам.

## **6. Информация по сегментам**

Общество осуществляет свою деятельность на территории Московского региона Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории Российской Федерации примерно одинаковы. В той сфере экономики, в которой осуществляет свою деятельность Общество, отсутствуют отличия в рисках для определенных видов работ, услуг.

## **7. Информация о событиях после отчетной даты**

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили. Отсутствуют факты обнаружения после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые могут привести к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период. В период после отчетной даты и до подписания отчетности не принимались решения о реорганизации Общества или эмиссии акций, крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений, не осуществлялись.

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 в 2022-2023 гг. возможны затруднения с привлечением кредитных и заемных средств для начала строительства. Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе 12 «Информация об отсутствии сомнений в применимости допущения непрерывности деятельности».

## **8. Инвентаризация Общества**

На основании Приказа № ИНВ-1/2021 от 23.12.2021г. Обществом проведена годовая инвентаризация основных средств, запасов, расчетов с покупателями и заказчиками, с поставщиками и подрядчиками, с прочими дебиторами и кредиторами, денежных средств на расчетных счетах организации.

Между данными бухгалтерского учета и результатами инвентаризации расхождений нет. Неразрешенных разногласий на отчетную дату с налоговыми органами нет.

## **9. Условные факты хозяйственной деятельности**

В организации на отчетную дату не имеют место факты хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность. Резервы под условные обязательства не создавались, так как по оценке руководства вероятность наступления неблагоприятных событий по условным обязательствам, имевшим место на 31.12.2021 г. оценивается как низкая. Незавершенных на отчетную дату судебных разбирательств Общество не имеет.

## **10. Связанные стороны**

Связанными сторонами Общества являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых Общество способно оказывать влияние. Связанные стороны Общества:

Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Характер отношений и роль связанной стороны в отношениях	Форма расчетов
<b>Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции, либо составляющие уставной капитал общества</b>		
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	Единственный участник. Займодавец по договору займа;	Безналичные расчеты
<b>Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</b>		
ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК – СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	Связанная сторона оказывает Обществу услуги;	Безналичные расчеты
<b>Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа общества</b>		
Свинцов Сергей Николаевич	Вознаграждение за исполнение обязанностей Генерального директора Общества;	Безналичные расчеты

В течение отчетного периода Общество проводило существенные операции со связанными сторонами, информация по которым раскрыта в таблице ниже.

Наименование связанной стороны	Характер отношений со связанной стороной	Объем операций, тыс. руб. (в т. ч. НДС)
ПАО «ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»	Приобретение услуг по бухгалтерскому обслуживанию	300
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	Предоставление денежных средств по договору процентного займа и начисление дохода по процентам	22 693
	Внесение вклада в имущество	1 873

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается в связи с отсутствием их в отчетном году, либо по причине их несущественности. Размер вознаграждения генеральному директору определен трудовым контрактом.

Суммы начисленного вознаграждения основному управленческому персоналу, включая страховые взносы, в отчетном периоде составила 316 тысяч рублей.

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 Российская Федерация. Контролируемые сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений, в отчетном периоде не осуществлялись.

## 11. Информация о прекращаемой деятельности

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество не планирует прекратить свою деятельность в обозримом будущем.

## 12. Информация об отсутствии сомнений в применимости допущения непрерывности деятельности

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности, то есть допущения, что организация по крайней мере в течение 12 месяцев после отчетной даты способна непрерывно продолжать свою деятельность.

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.

### **13. Информация об участии в совместной деятельности и доверительном управлении**

Совместная деятельность с другими организациями Обществом не ведется. Договоры доверительного управления имуществом не заключались.

### **14. Государственная помощь, субсидии, финансирование**

Общество не получало государственную помощь или бюджетные ассигнования.

### **15. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию**

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

- В отчетном периоде Общество осуществляло операции в неденежной форме;
- В отчетном периоде Обществом не производились расчеты в иностранной валюте;
- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- Отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов;

### **16. Результат чрезвычайных обстоятельств**

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

Не представляется возможным оценить влияние, которое в 2021 году оказало распространения вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус) на экономику Общества в стоимостном выражении. Вместе с тем есть разумная уверенность, что ограничения, которые вводились в стране и за ее пределами в связи с пандемией COVID-19 (коронавирус), не оказали существенного влияния на финансовые показатели организации.

## 17. Информация о рисках

### ***Страновые и региональные риски***

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

- резким изменениям внешнеполитической ситуации в мире;
- изменениям в политической системе государства;
- изменениям в экономике страны в целом и в сфере строительства жилья, в частности, которые могут быть вызваны вводимыми санкциями и ответными контрсанкциями, растущей инфляцией, а также появлением новых штаммов вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус) и их возможным распространением;
- изменениям налогового законодательства.

### ***Риски хозяйственной деятельности***

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

### ***Риск ликвидности***

В случае ухудшения финансового состояния Общества и его контрагентов вследствие возможного политического кризиса в мире, влияния на отдельные сектора экономики Российской Федерации вводимых экономических санкций и ограничений, а также негативных последствий от активизации вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус), повышается риск ликвидности, связанный с несовпадением сроков поступления активов и погашения обязательств.

Генеральный директор  
АО "ЭКОКОНТУР"  
Свинцов Сергей Николаевич

17 марта 2022г.