

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЭКО-ПОЛИС»
ЗА 2021 ГОД

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Эко-Полис» (далее Общество) зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за № 1067746908756 от 28.07.2006г. Свидетельство 77 № 008627903.

Организационно-правовая форма ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис» - общество с ограниченной ответственностью, код ОКОПФ 12300, форма собственности – частная, код ОКФС 16.

Место нахождения (юридический адрес) ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис» - 127006, г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом № 2/4, строение 13, комната 5, этаж 3.

Участник общества: ПАО "ИНГРАД" — 100 % доли в уставном капитале. Уставный капитал составляет 638463 тыс.руб.

Основными видами деятельности ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис» являются

- Строительство жилых и нежилых зданий, код ОКВЭД 41.20

ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис» не имеет филиалов, представительств и иных подразделений, выделенных на отдельные балансы.

Среднегодовая численность работающих в ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис» составила:

за отчетный период 8 чел., за предыдущий отчетный период 30 чел.

Руководство текущей деятельностью общества осуществляется управляющей организацией ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ», являющейся единоличным исполнительным органом общества на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 27.10.2020г. в лице Генерального директора Сапронова Федора Борисовича.

События и условия, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, отсутствуют.

Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности по оценке организации отсутствуют.

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности нет

Прекращенных операций не имеется.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

При ведении бухгалтерского учета ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис» руководствовалось Федеральным Законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

2.1. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относится к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или срок не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Общество осуществляет перевод долгосрочной дебиторской (кредиторской) задолженности (ее части) в краткосрочную, если на отчетную дату срок погашения задолженности (части задолженности) составляет не более 12 месяцев после отчетной даты.

Дебиторская и кредиторская задолженность покупателей и заказчиков, авансы по договорам на выполнение работ, оказание услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления классифицируются организацией как краткосрочная задолженность, вне зависимости от срока ее обращения (погашения).

Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по капитальному строительству, поставщикам объектов основных средств и нематериальных активов независимо от срока их погашения отражаются в составе дебиторской задолженности бухгалтерского баланса.

Исходя из требования осмотрительности, Общество осуществляет начисление резерва по сомнительным долгам. Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе Организации с учетом (за вычетом) начисленного резерва по сомнительным долгам.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

2.2. Нематериальные активы

Нематериальные активы принимаются к учету по фактической (первоначальной) стоимости.

Переоценка нематериальных активов по текущей рыночной стоимости и проверка на обесценение нематериальных активов в порядке, определенном Международными стандартами финансовой отчетности, не производится.

Амортизация по НМА с определенным сроком полезного использования осуществляется линейным способом.

Срок полезного использования нематериальных активов определяется исходя из срока действия патента, свидетельства и других ограничений сроков использования объектов интеллектуальной собственности и ожидаемого срока использования этих объектов, в течение которого организация может получать экономические выгоды.

Общество установило следующие сроки полезного использования нематериальных активов:

Наименование НМА	Сроки полезного использования нематериальных активов (число лет)*
Приложение для мобильных устройств (для Apple Store и Google Play)	4

На отчетную дату Обществом произведена проверка срока полезного использования на предмет его уточнения. Необходимость уточнения не выявлена.

2.3. Основные средства

В состав основных средств включаются фактически эксплуатируемые объекты недвижимости, принятые к учету в установленном порядке с момента ввода их в эксплуатацию (независимо от даты начала и окончания государственной регистрации прав собственности на них).

Активы, в отношении которых выполняются условия признания объектов основных средств и стоимостью не более 40000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

Переоценка объектов основных средств не производится.

Амортизация объектов основных средств производится исходя из срока их полезного использования линейным способом.

Не подлежат амортизации следующие объекты ОС:

- земельные участки;
- объекты природопользования;
- объекты, находящиеся на консервации сроком более 3 месяцев;
- полностью амортизированные объекты, не списанные с баланса.

Основные средства, полученные в аренду, учитываются на забалансовом счете «Арендованные основные средства» по договорной или иной, согласованной сторонами стоимости.

2.4. Запасы

Учет запасов ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 5/2019, утвержденным приказом Минфина РФ от 15.11.2019 №180н.

К бухгалтерскому учету в качестве материально-производственных запасов, принимаются активы, принадлежащие организации на праве собственности:

-используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг,

-предназначенные для продажи,

-используемые для управленческих нужд организации.

Материалы для управленческих нужд со сроком использования не более 12 месяцев включаются в расходы того периода, в котором они были понесены.

Запасы отражаются в учете по фактической себестоимости.

При отпуске в производство и ином выбытии запасов их оценка производится по средней себестоимости.

Оценка незавершенного производства производится по фактической производственной себестоимости.

Единица учета запасов устанавливается Обществом самостоятельно таким образом, чтобы обеспечить формирование полной и достоверной информации о запасах в бухгалтерском учете, а также надлежащий контроль наличия и движения их.

При приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки).

Общество относит к запасам спецодежду для сотрудников. В момент передачи спецодежды в эксплуатацию ее стоимость единовременно списывается на счета учета затрат на производство.

Оценка незавершенного производства производится по фактической производственной себестоимости.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг. К таким затратам относятся:

- а) материальные затраты;
- б) затраты на оплату труда;
- в) отчисления на социальные нужды;
- г) амортизация;
- д) прочие затраты.

По материалам, которые используются при производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг), резерв под снижение стоимости создается только в случае, когда текущая рыночная стоимость такой продукции (работ, услуг) на отчетную дату оказалась меньше ее фактической себестоимости.

2.5. Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, переоцениваются по текущей рыночной стоимости на конец отчетного периода. Разница между оценкой таких финансовых вложений на текущую отчетную дату и предыдущей их оценкой относится на прочие расходы и доходы.

Финансовые вложения, по которым на отчетную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости за минусом резерва под обесценение финансовых вложений. Резерв под обесценение финансовых вложений создается один раз в год по результатам проверки на обесценение по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Доходы и расходы по операциям с финансовыми вложениями отражаются в составе прочих доходов и расходов.

2.6. Займы и кредиты

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете Общества (заемщика) как кредиторская задолженность в размере полученной суммы на основании выписки банка.

Проценты по кредитам и займам, начисляются в сроки и по ставкам, установленным договором кредита или займа. Начисление процентов по кредитам и займам производится также на конец каждого отчетного месяца в сумме, относящейся к периоду от даты предыдущего начисления процентов до последнего дня отчетного месяца.

Проценты по займам (кредитам) признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

2.7. Выручка, прочие доходы

Выручка от продажи товаров (продукции) и оказания услуг признается по мере отгрузки товаров (продукции) покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражается в бухгалтерской отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов, таможенных пошлин и других аналогичных обязательных платежей.

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается в бухгалтерском учете по мере готовности работы.

В составе прочих доходов Общества признаются: доходы от предоставления в пользование денежных средств; доходы в виде штрафов за нарушение условий договоров; суммы восстановленных отчислений в оценочные резервы, создаваемых в соответствии с правилами бухгалтерского учета, а также резервов, создаваемых в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; прибыль прошлых лет, признаваемая в отчетном году; суммы кредиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности; прочие доходы.

2.8. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы, прочие расходы

Затраты на приобретение услуг, необходимых для осуществления производственной деятельности организации, признаются в составе расходов по обычным видам деятельности. Произведенные расходы признаются в том отчетном периоде, к которому они относятся. Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с арендой помещений, амортизация основных средств, услуги связи и телекоммуникации, зарплата, отчисления в страховые социальные фонды, командировочные и прочие расходы.

Коммерческие и управленческие расходы полностью признаются в текущем периоде в качестве расходов по обычным видам деятельности и списываются на расходы отчетного периода.

Расходы, не относящиеся к расходам по обычным видам деятельности и управленческим, учитываются в составе прочих расходов: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов); расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета, а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; прочие расходы (налоги и сборы за счет финансовых результатов и др.); штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных организацией убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; курсовые разницы; прочие расходы. Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, а также возмещение причиненных организацией убытков принимаются к бухгалтерскому учету в суммах, присужденных судом или признанных организацией.

2.9. Расходы будущих периодов

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и списываются в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Срок списания расходов будущих периодов устанавливается Обществом самостоятельно в момент признания расхода на основании договоров и других документов, оформленных в установленном порядке.

2.10. Оценочные и условные обязательства

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 13.12.10. № 167н. Общество создает оценочные обязательства по выплате ежегодных неиспользованных отпусков. Величина оценочных обязательств на конец отчетного года определяется исходя из расчетной суммы предстоящих расходов. Суммы начисленных за отчетный период оценочных обязательств относятся на управленческие расходы. Оценочные обязательства по незавершенным на отчетную дату судебным разбирательствам признаются в случаях высокой вероятности оттока экономических выгод, которая рассматривается на дату составления отчетности. Суммы

оценочного обязательства по незавершенным на отчетную дату судебным разбирательствам относятся на прочие расходы.

3. ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ НА 2021 ГОД

В связи с вступлением в силу ФСБУ 5/2019 "Запасы" Общество применяет с 2021 года ФСБУ 5/2019 «Запасы».

4. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

4.1. Кредитные риски

Учитывая риск невозврата выплаченных денежных средств Обществом в 2021 году был начислен резерв по сомнительной (просроченной) дебиторской задолженности по авансам.

С учетом начисления в 2020г., общая сумма резервов по сомнительной (просроченной) дебиторской задолженности составила 3 701 тыс. руб.:

Наименование дебитора	Сумма просроченной дебиторской задолженности, тыс. руб.
ДТС ООО	10
ИНТЕРФАКС АО	2
ИП Гаврюшина Анна Анатольевна	25
ЛА РЕДУТ РУС ООО	1
МОБИЛ-ЭЛЕКТРО ООО	2 981
НПП ЯТАГАН ООО	410
ПОЧТА РОССИИ ФГУП (КПП 772401001)	4
РЕЛКОМ ООО	10
СТИЛЬОБЪЕКТ ООО	253
РСИЦ АО	5
Итого	3 701

Резервы по сомнительным долгам были начислены согласно утвержденному Обществом Регламенту по формированию резерва по сомнительным долгам в бухгалтерском учете ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис».

В 2021 году за счет резервов по сомнительным долгам в связи с истечением срока исковой давности были списаны суммы просроченной дебиторской задолженности:

Наименование дебитора	Сумма списанной за счет резерва по сомнительным долгам просроченной дебиторской задолженности, тыс. руб.
АРГО ООО	16
ДТС ООО	10
ИП Костромина Елена Николаевна	196

КРИПТО-ПРО ООО	6
Итого	228

5. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД

5.1. Последствия изменения учетной политики

В связи с вступлением в силу ФСБУ 5/2019 "Запасы" обязательного к применению начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 г. Общество принимает решение отражать последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно, требования к формированию в бухгалтерском учете информации о запасах организации (в том числе о специальной одежде и пр.), установленные этим федеральным стандартом, применяются только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 5/2019, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета.

В целях сопоставимости существенных показателей Бухгалтерского баланса и во избежание введения в заблуждение пользователей отчетности произведена корректировка показателей строк Бухгалтерского баланса 1190 и 1210 на 31.12.2019г. и на 31.12.2020г.: накопленные затраты на строительство инвестиционных активов отражены по строке 1210 Бухгалтерского баланса.

• Таблица изменений показателей строк Бухгалтерского Баланса

Строка Бухгалтерского Баланса	Сумма на 31.12.2019 (до изменений)	Сумма на 31.12.2019 (после изменений)	Сумма на 31.12.2020 (до изменений)	Сумма на 31.12.2020 (после изменений)
Прочие внеоборотные активы - стр.1190	9 686 126	0	13 462 953	0
Запасы - стр.1210	7 930	9 694 056	36 781	13 499 734

5.2. Нематериальные активы

Наличие и движение нематериальных активов предоставлено в п 1.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В составе нематериальных активов на 31.12.2021г. находятся затраты на разработанное привлеченной организацией приложение для мобильных устройств для ознакомления с проектом жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры по адресу: г. Москва, ул. Восточная, влд. 4А/1. Срок полезного использования данного нематериального актива определен Обществом исходя из предполагаемого срока использования в размере 4 лет.

5.3. Основные средства

Наличие и движение основных средств предоставлено в п 2.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

На 31.12.2021г. Обществом арендованы земельные участки для осуществления уставной деятельности. Кадастровая стоимость земельных участков отражена на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» в размере 611 956 тыс. руб.

Иное использование основных средств предоставлено в п 2.4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В 2021г. Обществом были приобретены основные средства и осуществлены затраты по строительству основных средств.

В 2021г. Обществом была проведена модернизация офиса продаж в связи с организацией на крыше шоу-рума для демонстрации возможной организации пространства открытых террас в строящемся жилом комплексе.

Информация по незавершенным капитальным вложениям предоставлена в п 2.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

5.4. Затраты на строительство инвестиционных объектов

По стр. 12105 статьи «Запасы» Бухгалтерского баланса отражены накопленные затраты по проектированию и строительству объектов:

- Жилой комплекс с объектами социальной инфраструктуры по адресу г. Москва, ул. Восточная, влд. 4А/1. Ведется строительство 8 корпусов.
- Улица местного значения по адресу г. Москва, ул. Восточная, влд. 4А/2
- Улица местного значения ЖК Симоновская
- КНС

Наименование объекта	Затраты на 31.12.2021г., тыс. руб.	Затраты на 31.12.2020г., тыс. руб.
ДОО (встроенно-пристроенный)	699 268,20	0,00
Земельный участок кад. № 77:05:0002001:10514 S= 29 645 кв.м	7 009 259 460,00	7 009 259 460,00
Земельный участок кад. № 77:05:0002001:10515 S= 6 051 кв.м	267 146 000,00	0,00
КНС	82 436 559,28	9 801 346,34
Корпус 1 (с пристроенным блоком таунхаусов)	904 484 701,06	296 792 462,20
Корпус 2 (со встроенно- пристроенным ДОО)	939 204 475,02	301 085 956,58
Корпус 3	729 905 728,11	213 844 522,38
Корпус 4	415 117 471,64	136 090 522,18
Корпус 5	880 045 769,88	275 170 317,46
Корпус 6	718 821 136,12	245 448 562,75
Корпус 7	801 592 767,78	249 789 464,68
Корпус 8	901 571 191,97	218 216 926,90
Общие по проекту	5 065 630 048,46	3 310 645 122,52
Общие по спортивным объектам	177 794 984,02	166 997 642,94
Сети и сооружения водопровода	73 071 161,42	37 956 520,76
Сети и сооружения теплоснабжения	6 239 284,10	286 905 329,92
Сети и сооружения хоз.-бытовой	33 485 214,62	28 876 024,54

канализации		
Сети и сооружения электроснабжения	210 320 469,83	80 136 286,83
Сеть ливневой канализации	65 754 599,83	72 793 176,61
Улица местного значения (ЗУ:10515)	101 419 910,68	81 806 526,11
Улица местного значения ЖК Симоновская	9 048 553,42	6 192 133,98
ФОК №1 с футбольным манежем	0,00	435 144 666,37
Итого:	19 393 048 755,44	13 462 952 972,05

Строительство жилого комплекса ведется из 8 корпусов ведется с использованием финансирования через эскроу-счета.

Начало открытия эскроу-счетов, на которых аккумулируются средства дольщиков по заключенным договорам участия в долевом строительстве, в июне 2019г. На 31.12.2021г. на эскроу-счетах, открытых в банке ПАО ВТБ, собраны денежные средства в размере 25 636 927 749,94 руб.:

Наименование объекта	Денежные средства на эскроу-счетах на 31.12.2021г., руб. коп.
Корпус 1 (с пристроенным блоком таунхаусов)	3 049 993 738,64
Корпус 2 (со встроенно-пристроенным ДОО)	4 075 282 419,34
Корпус 3	2 634 006 803,69
Корпус 4	1 748 399 691,39
Корпус 5	4 143 754 785,85
Корпус 6	3 505 705 327,77
Корпус 7	3 328 196 107,43
Корпус 8	3 151 588 875,83
Итого:	25 636 927 749,94

На 31.12.2020г. заключены договоры долевого участия в строительстве на сумму 16 336 420 148,55 руб.:

Наименование объекта	Заключены договоры долевого участия на 31.12.2021г., руб. коп.
Корпус 1 (с пристроенным блоком таунхаусов)	2 798 802 824,31
Корпус 2 (со встроенно-пристроенным ДОО)	4 151 250 028,91
Корпус 3	2 689 046 523,26
Корпус 4	1 708 939 509,00

Корпус 5	4 210 446 225,85
Корпус 6	3 260 177 117,46
Корпус 7	3 372 023 172,57
Корпус 8	3 308 931 358,82
Паркинг (машиноместа) (Горпедо- ЖК Восточная, 1-й этап)	449 902 746,30
Паркинг (машиноместа) (Горпедо- ЖК Восточная, 2-й этап)	153 235 000,00
Паркинг (машиноместа) (Горпедо- ЖК Восточная, 3-й этап)	367 537 580,00
Итого:	26 470 292 086,48

5.5. Запасы

В бухгалтерском балансе запасы товарно-материальных ценностей на отчетную дату показаны в п 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

5.6. Финансовые вложения

По состоянию на 31 декабря 2021 г. сумма финансовых вложений организации составила 0 руб. Движение финансовых вложений за отчетный и предшествующий периоды представлено в п 3.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

5.7. Денежные средства

Остатки денежных средств организации, находящихся на рублевых счетах, составляют 428 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2021 г., в кассе – 0 тыс. руб.

Ограничений на использование денежных средств на отчетные даты нет.

Движение денежных средств за отчетный и предшествующий периоды представлено в Отчете о движении денежных средств. Увязка сумм денежных средств и денежных эквивалентов бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств представлена в следующей таблице:

Увязка сумм бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств

Показатель	на 31.12.2021 г.	на 31.12.2020 г.	на 31.12.2019 г.
Остаток денежных средств (Отчет о движении денежных средств), тыс. руб.	428	177 021	454 241
Остаток денежных средств (Бухгалтерский баланс)	428	177 021	454 241
в том числе:			
Денежные средства	428	1 521	28 241
Денежные документы	-	-	-
Финансовые вложения, классифицируемые в качестве денежных эквивалентов	-	175 500	426 000

В течение отчетного периода организация направила денежные средства в размере 9 437 147 тыс. руб. на осуществление текущей деятельности Общества по выполнению функций заказчика-застройщика.

В течение отчетного периода организация перечислила авансы за работы, услуги в размере 3 488 204 тыс. руб.

В течение предыдущего отчетного периода организация перечислила авансы за работы, услуги в размере 2 063 791 тыс. руб.

5.8. Дебиторская задолженность

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность показана за минусом резерва по сомнительным долгам. Наличие и движение дебиторской задолженности представлено в п 5.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31.12.2021г. дебиторская задолженность увеличилась на 20% по сравнению с величиной дебиторской задолженности на 31.12.2020г.:

- увеличение дебиторской задолженности произошло за счет увеличения сумм выданных авансов поставщикам и подрядчикам в связи с продолжением масштабных строительно-монтажных работ по возведению жилого комплекса с объектами социальной инфраструктуры по адресу: г. Москва, ул. Восточная, влд. 4А/1.

По состоянию на 31 декабря 2021г., 2020г. и 2019г. данные о просроченной дебиторской задолженности представлены в п 5.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

5.9. Прочие оборотные активы

По стр. 1260 «Прочие оборотные активы» раздела «Оборотные активы» отражена начисленная выручка Общества по выполнению функций застройщика при строительстве жилого комплекса с объектами социальной инфраструктуры по адресу г. Москва, ул. Восточная, влд. 4А/1 в размере 1 594 414 тыс. руб.

Согласно положениям учетной политики Общества по бухгалтерскому учету при выполнении работ (услуг) неразрывно связанных со строящимся объектом, и длительность выполнения которых составляет более одного отчетного года, выручка от выполнения таких работ (услуг) признается в течение срока строительства и отражается в бухгалтерском учете с использованием счета 46 «Начисленная выручка застройщика».

Начисление выручки застройщика началось со 2-го квартала 2019г. в связи с заключением договоров долевого участия в строительстве.

Наименование объекта	Начисленная выручка застройщика за 31.12.2021г., тыс. руб.	Начисленная выручка застройщика за 31.12.2020г., тыс. руб.
Корпус 1 (с пристроенным блоком таунхаусов)	104 012	67 089
Корпус 2 (со встроенно-пристроенным ДОО)	113 873	79 096
Корпус 3	86 184	53 258
Корпус 4	45 025	29 473
Корпус 5	103 724	61 632
Корпус 6	77 961	60 205
Корпус 7	85 950	57 955
Корпус 8	113 218	59 733
Итого:	729 947	468 441

5.10. Государственная помощь

В отчетном году, а также в предшествующих отчетных периодах, Общество не получало (не использовало) экономических выгод в виде государственной помощи, в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества).

5.11. Целевое финансирование (за исключением государственной помощи)

На 31.12.2021г. Обществом было получено целевое финансирование на строительство объекта согласно заключенным инвестиционным контрактам.

В 2021 году был расторгнут Инвестиционный контракт №ТПМ-117 от 18.11.2019г., заключенный между Обществом и ООО «Управляющая компания Портфельные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Спортивные перспективы». После расторжения инвестиционного контракта денежные средства, полученные на строительство объекта, возвращены инвестору.

Целевое финансирование (за исключением государственной помощи)

(2020 год)					
Вид целевого финансирования	Остаток средств целевого финансирования на 31 декабря 2019	Получено средств целевого финансирования	Использовано средств целевого финансирования	Возвращены средства целевого финансирования	Остаток средств целевого финансирования на 31 декабря 2020
Целевое финансирование - всего, тыс. руб.	438 575	454 317	-	-	892 892
в том числе:					
средства на финансирование капитальных расходов, связанных с покупкой, строительством или приобретением иным путем внеоборотных активов (основных средств и др.)	438 575	454 317	-	-	892 892
средства на финансирование текущих расходов	-	-	-	-	-
Итого, тыс. руб.	438 575	454 317	-	-	892 892

(2021 год)					
Вид целевого финансирования	Остаток средств целевого финансирования на 31 декабря 2020	Получено средств целевого финансирования	Использовано средств целевого финансирования	Возвращены средства целевого финансирования	Остаток средств целевого финансирования на 31 декабря 2021
Целевое финансирование - всего, тыс. руб.	892 892	79 880	-	877 150	95 622
в том числе:					
средства на финансирование капитальных расходов, связанных с покупкой, строительством или приобретением иным путем внеоборотных активов (основных средств и др.)	892 892	79 880	-	877 150	95 622
средства на финансирование текущих расходов	-	-	-	-	-
Итого, тыс. руб.	892 892	79 880	-	877 150	95 622

5.12. Кредиторская задолженность

Наличие и движение кредиторской задолженности представлено в п 5.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По стр. 1450 «Прочие обязательства» раздела «Долгосрочные обязательства» указана сумма платежей в размере 2 000 000 тыс. руб., которые Общество должно произвести по договору купли-продажи земельного участка под строительство жилого комплекса по адресу г. Москва, ул. Восточная, влд. 4А/1 в сроки, превышающие 12 месяцев после отчетной даты.

Задолженность по договору купли-продажи земельного участка под строительство жилого комплекса в части оплат, которые согласно условиям договора должны быть произведены в течение 12 месяцев после отчетной даты, указана по стр. 1520 «Кредиторская задолженность».

По состоянию на 31 декабря 2021г., 2020г. и 2019г. просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

5.13. Прочие обязательства

По стр. 1450 «Прочие обязательства» раздела «Долгосрочные обязательства» отражены:

- задолженность по договору купли-продажи земельного участка в части исполнения требований по оплате превышающего 12 месяцев с отчетной даты в сумме 2 000 000 тыс.руб.
- денежные средства целевого финансирования по инвестиционному контракту на строительство Улицы местного значения ЖК Симоновская в размере 2 194 тыс. руб.

По стр. 1550 «Прочие обязательства» раздела «Краткосрочные обязательства» отражены денежные средства целевого финансирования в размере 93 428 тыс. руб., полученные Обществом:

- по инвестиционному контракту на строительство КНС в размере 93 428 тыс. руб.

5.14. Обеспечение обязательств

По состоянию на 31.12.2021г. полученные и выданные обязательства Общества отражены в п 8 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Имущество, переданное в залог

Характер обязательств, по которым выдано обеспечение	31 декабря 2021			31 декабря 2020			31 декабря 2019		
	Сумма обязательств, по которым выдано обеспечение, тыс. руб.	Залоговая стоимость, тыс. руб.	Балансовая оценка имущества на 31 декабря 2021, тыс. руб.	Сумма обязательств, по которым выдано обеспечение, тыс. руб.	Залоговая стоимость, тыс. руб.	Балансовая оценка имущества на 31 декабря 2020, тыс. руб.	Сумма обязательств, по которым выдано обеспечение, тыс. руб.	Залоговая стоимость, тыс. руб.	Балансовая оценка имущества на 31 декабря 2019, тыс. руб.
Денежные средства по Кредитному соглашению № 4832 от 14.10.2019г.	19 199 073	5 215 000	7 009 259	10 942 877	5 215 000	7 009 259	4 333 381	5 215 000	7 009 259

5.15. Налоги и сборы

Наименование показателя	за 2021 г.		за 2020 г.	
	Начислено ¹ , тыс. руб.	Уплачено ² , тыс. руб.	Начислено ¹ , тыс. руб.	Уплачено ² , тыс. руб.
Всего	2 063 489	15 867	32 219	34 436
в том числе:				
Федеральный бюджет - всего	2 050 319	3 928	10 156	10 182
НДС	2 046 366	5	970	997
Налог на прибыль	30	0	1	0
НДФЛ	3 923	3 923	9 185	9 185
прочие	-	-	-	-
Бюджеты субъектов Российской Федерации - всего	658	586	855	1 038
Налог на прибыль	168	0	3	0
Налог на имущество	490	586	852	1 038
Транспортный налог	-	-	-	-
прочие	-	-	-	-
Местные бюджеты - всего	12 512	11 353	21 208	23 216
Земельный налог	5 620	4 611	4 275	4 724
прочие	-	-	-	-
Страховые взносы во внебюджетные фонды	6 892	6 742	16 933	18 492

1. Отражается сумма налога, подлежащая уплате (исчисленная к уплате) в бюджет организацией за текущий период (включая обязательства, по которым организация выступает налоговым агентом)

2. Отражается сумма налога, фактически уплаченная организацией за отчетный период

5.16. Кредиты и займы

Кредиты банков и займы от других организаций и начисление процентов:

Виды заемных средств	Валюта	Срок погашения (год)	Процентная ставка	Задолженность по 31 декабря 2021, тыс. руб.	Получено заемных средств, тыс. руб.	Начислено процентов, тыс. руб.	Выплачено процентов, тыс. руб.	Курсовая разница	Задолженность по 31 декабря 2020, тыс. руб.	Получено заемных средств, тыс. руб.	Начислено процентов, тыс. руб.	Выплачено процентов, тыс. руб.	Курсовая разница	Задолженность по 31 декабря 2019 тыс. руб.
Обеспеченные кредиты	руб.	2023	сбалансированный бюджет	19 199 073	7 930 716	325 480	-	-	10 942 877	6 341 621	267 875	-	-	4 333 381
Необеспеченные кредиты	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Займы и займочные	руб.	2024	9,25 - 13,5	777 419	-	74 825	-	-	702 594	27 300	74 149	-	-	601 145
Долговые обязательства	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Облигации	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	-	-	-	19 976 492	7 930 716	400 305	-	-	11 645 471	6 368 921	342 024	-	-	4 934 526

5.17. Оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2021г. создан резерв на оплату предстоящих отпусков. Резерв отражен в бухгалтерском балансе по строке 1540 «Оценочные обязательства» в размере 720 тыс. руб.

Наличие и движение оценочных обязательств по оплате предстоящих отпусков представлено в п 7 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

5.18. Отложенные налоги

В течение отчетного периода следующие суммы постоянных и временных разниц повлекли корректировки условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль отчетного периода

Наименование показателя	2021г., тыс. руб.	2020г., тыс. руб.
Постоянные разницы	0	0
Временные (налогооблагаемые) разницы	5044	2431
Временные (вычитаемые) разницы	6756	1938

Наименование показателя	2021г., тыс. руб.	2020г., тыс. руб.
Корректировка отложенного налогового актива	-	47
Корректировка отложенного налогового обязательства	-	2155

5.19. Выручка и себестоимость продаж

Выручка от продажи продукции, товаров, работ и услуг за отчетный и предшествующий периоды

Наименование показателя	за 2021г., тыс. руб.		за 2020г., тыс. руб.	
	Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг
Всего	1 588 157	1 045 388	478 160	214 689
в том числе				
Перевыставление коммунальных расходов	38 411	38 411	9 595	9 595
Сдача в аренду помещения	1 799	810	125	120
Продажа построенных объектов	818 000	817 934		
Условный доход застройщика	729 947	188 233	468 440	204 974

Расходы по обычным видам деятельности

Разбивка по статьям затрат на производство представлена в п 6 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

5.20. Прочие доходы и расходы

Наименование показателя	2021г., тыс. руб.		2020г., тыс. руб.	
	Прочие доходы	Прочие расходы	Прочие доходы	Прочие расходы
Продажа имущества				
продажа основных средств				
продажа нематериальных активов				
продажа объектов незавершенного строительства				
продажа сырья и материалов				
продажа ценных бумаг				
продажа прочих активов				
Прочая реализация				
Начисление (восстановление) резервов				
Продажа иностранной валюты				
Проценты по займам выданным				
Проценты на остаток по расчетному счету	1 196		16 867	
Услуги кредитных организаций		159		133
Затраты на получение заемного финансирования				
Проценты по займам полученным		74 825		74 149
Земельный налог				
Госпошлины				
Списание дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности				
Резерв по сомнительным долгам				
Прочие доходы (расходы)	25 054	182 361	34	2 227
Итого	26 250	257 345	16 901	76 509

5.21. Информация по сегментам

Общество в соответствии с п.3 ПБУ 12/2000 не предоставляет информацию по сегментам.

5.22. Информация о связанных сторонах

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» определяет связанные стороны как юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации или на деятельность которых организация способна оказывать влияние.

Участник общества:

ПАО "ИНГРАД" — 100 % доли в уставном капитале.

Перечень связанных сторон приведен на сайте <https://www.ingrad.ru/pages/pao/>

В рамках выполнения требований п.14 ст.7 Федерального закона от 07.08.2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» сообщает, что конечным бенефициаром Общества является Авдеев Р.И.

Операции, проведенные со связанными сторонами в 2020 и 2021 году

Доходные операции и сальдо расчетов с компаниями:

(2020 год)

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2020, тыс. руб.	Поступление денежных средств и прочего возмещения, тыс. руб.	Признание дохода, выдана займа, тыс. руб.	Остаток по расчетам 31 декабря 2020, тыс. руб.		Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода, тыс. руб.	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других догов, переахлы, а ия высказаны, в том числе за счет резерва по сомнительным до и ам, тыс. руб.	Форма расчетов
				в течение 12 месяцев	свыше 12 месяцев			
Продажа товаров								
<i>Основное общество (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)</i>								
<i>Другие связанные стороны</i>	-	-	-	-	-	-	-	
Оказание услуг, работ								
<i>Основное общество (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)</i>								
<i>Другие связанные стороны</i>	-	-	-	-	-	-	-	
ООО "ИР Девелопмент"	0	13 760	11 513	0	-	-	-	
ООО "Специализированный застройщик Слюдяновская"	75	75	150	75	-	-	-	
Прочие доходы								
<i>Основное общество (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)</i>								
<i>Другие связанные стороны</i>	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	75	13 835	11 663	75	-	-	-	

(2021 год)

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2021, тыс. руб.	Поступление денежных средств и прочего возмещения, тыс. руб.	Признание дохода, выдана займа, тыс. руб.	Остаток по расчетам 31 декабря 2021, тыс. руб.		Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода, тыс. руб.	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других догов, переахлы, а ия высказаны, в том числе за счет резерва по сомнительным до и ам, тыс. руб.	Форма расчетов
				в течение 12 месяцев	свыше 12 месяцев			
Продажа товаров								
<i>Основное общество (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)</i>								
<i>Другие связанные стороны</i>	-	-	-	-	-	-	-	
Оказание услуг, работ								
<i>Основное общество (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)</i>								
<i>Другие связанные стороны</i>	-	-	-	-	-	-	-	
ООО "Инвестпай в градостроительство"	23 802	0	23 802	23 802	-	-	-	
ООО "ИР Девелопмент"	4 313	0	39 610	4 313	-	-	-	
ООО "Специализированный застройщик Слюдяновская"	75	5 263	5 263	75	-	-	-	
Прочие доходы								
<i>Основное общество (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)</i>								
<i>Другие связанные стороны</i>	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	28 190	5 263	68 675	28 190	-	-	-	

Операции по закупке товаров, работ, услуг и сальдо расчетов с компаниями:

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2020, тыс. руб.	Поступление товаров, принятие работ и услуг, тыс. руб.	Выплата денежных средств, тыс. руб.	Остаток по расчетам 31 декабря 2020г., тыс. руб.		Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода, тыс. руб.	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, перевыплаченных для выплаты, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам, тыс. руб.	Форма расчетов
				в течение 12 месяцев				
				свыше 12 месяцев				
Приобретение товаров								
<i>Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)</i>								
ПАО "ИНГРАД"	8 109	454	0	8 109	0	0	0	
<i>Другие связанные стороны</i>								
Приобретение услуг, работ								
<i>Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)</i>								
ПАО "ИНГРАД"	4 001 810	0	2 000 000	4 001 810	0	0	0	
<i>Другие связанные стороны</i>								
ООО "ИНВЕСТИЦИИ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО"	-18 555	26 079	45 934	-18 555	0	0	0	
АО "ИНГРАД"	198 403	0	0	198 403	0	0	0	
ООО "ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ"	281 379	253 568	117 478	281 379	0	0	0	
ООО "ИНГРАД ПОИНТ"	28 131	11 390	0	28 131	0	0	0	
ООО "ИНГРАД-КАПИТАЛ"	31 101	12 000	0	31 101	0	0	0	
ООО "ИР ДЕВЕЛОПМЕНТ"	-2 295 414	5 081 150	4 389 643	-2 295 414	0	0	0	
ООО "ТОРГОВЫЙ ДОМ ИНГРАД"	0	299	299	0	0	0	0	
Прочие расходы								
<i>Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)</i>								
<i>Другие связанные стороны</i>								
ООО "ПРОСПЕКТ"	421 000	0	0	421 000	0	0	0	
Итого	2 655 964	3 384 940	6 553 354	2 655 964	0	0	0	

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2021, тыс. руб.	Поступление товаров, принятие работ и услуг, тыс. руб.	Выплата денежных средств, тыс. руб.	Остаток по расчетам 31 декабря 2021г., тыс. руб.		Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода, тыс. руб.	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, перевыплаченных для выплаты, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам, тыс. руб.	Форма расчетов
				в течение 12 месяцев				
				свыше 12 месяцев				
Приобретение товаров								
<i>Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)</i>								
ПАО "ИНГРАД"	8 109	0	0	8 109	0	0	0	
<i>Другие связанные стороны</i>								
Приобретение услуг, работ								
<i>Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)</i>								
ПАО "ИНГРАД"	3 379 010	0	622 800	3 379 010	0	0	0	
<i>Другие связанные стороны</i>								
ООО "ИНВЕСТИЦИИ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО"	6 464	25 020	0	6 464	0	0	0	
АО "ИНГРАД"	198 403	0	0	198 403	0	0	0	
ООО "ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ"	407 572	334 652	45 334	407 572	0	0	0	
ООО "ИНГРАД ПОИНТ"	28 131	3 929	10 116	28 131	0	0	0	
ООО "ИНГРАД-КАПИТАЛ"	34 348	12 000	8 152	34 348	0	0	0	
ООО "ИР ДЕВЕЛОПМЕНТ"	-3 590 808	5 482 169	3 530 601	-3 590 808	0	0	0	
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО	0	13 218	13 218	0	0	0	0	
ООО "ПРЕЗИДЕНТ"	21	21	0	21	0	0	0	
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИМОНОВСКАЯ"	20	20	0	20	0	0	0	
Прочие расходы								
<i>Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации)</i>								
<i>Другие связанные стороны</i>								
ООО "ПРОСПЕКТ"	21	0	420 979	21	0	0	0	
Итого	471 291	5 871 029	4 651 200	471 291	0	0	0	

Займы, выданные и полученные связанными сторонами

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2020, тыс. руб.	Поступление товаров, принятие работ и услуг, тыс. руб.	Выплата денежных средств, тыс. руб.	Остаток по расчетам 31 декабря 2020г., тыс. руб.		Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода, тыс. руб.	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, переданных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам, тыс. руб.	Форма расчетов
				в течение 12 месяцев	свыше 12 месяцев			
(2020 год)								
Займы полученные								
<i>Основное общество (владеет более 50% капитала отчитывающейся организацией)</i>								
ПАО "ИНГРАД"	702 594	101 449	0	7 329	695 265			
<i>Другие связанные стороны</i>								
Кредиты полученные								
Займы выданные								
<i>Основное общество (владеет более 50% капитала отчитывающейся организацией)</i>								
<i>Другие связанные стороны</i>								
(2021 год)								
Займы полученные								
<i>Основное общество (владеет более 50% капитала отчитывающейся организацией)</i>								
ПАО "ИНГРАД"	777 419	74 825	0	7 329	770 090			
<i>Другие связанные стороны</i>								
Кредиты полученные								
Займы выданные								
<i>Основное общество (владеет более 50% капитала отчитывающейся организацией)</i>								
<i>Другие связанные стороны</i>								

Целевое финансирование выданное и полученное:

(2020 год)

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2020г.	Поступило (выдано) средств	Использовано средств	Остаток по расчетам 31 декабря 2020г.		Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, неурезанных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам
				в течение 12 месяцев	свыше 12 месяцев		
Целевое финансирование выданное							
Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организацией)							
Другие связанные стороны							
ООО "ПРЕЗИДЕНТ"	1 993	1 993		1 993	0		
Целевое финансирование полученное							
Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организацией)							
Другие связанные стороны							
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИМОНОВСКАЯ"	15 742	15 742	0	13 548	2 194		
Итого	17 735	17 735	0	15 541	2 194		

(2021 год)

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам 31 декабря 2021г.	Поступило (выдано) средств	Использовано средств	Остаток по расчетам 31 декабря 2021г.		Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, неурезанных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам
				в течение 12 месяцев	свыше 12 месяцев		
Целевое финансирование выданное							
Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организацией)							
Другие связанные стороны							
ООО "ПРЕЗИДЕНТ"	1 993			1 993	0		
Целевое финансирование полученное							
Основное общество» (владеет более 50% капитала отчитывающейся организацией)							
Другие связанные стороны							
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИМОНОВСКАЯ"	95 622	79 880	0	93 428	2 194		
Итого	97 615	79 880	0	95 421	2 194		

Вознаграждения руководящим сотрудникам

Наименование показателя	за 2021 г.	за 2020 г.
Краткосрочные вознаграждения	0	0
Заработная плата и премии	0	0
Страховые взносы во внебюджетные фонды	0	0
Добровольное медицинское страхование	0	0
Прочие платежи в пользу сотрудников	0	0
Долгосрочные вознаграждения	0	0
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности	0	0
Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	0	0
Иные долгосрочные вознаграждения	0	0

5.23. События после отчетной даты

На дату подписания отчетности, события, существенно влияющие на решения заинтересованных пользователей отчетности, не имели место быть.

Всемирная организация здравоохранения 12.03.2020 г. объявила эпидемию COVID-19 глобальной пандемией. В связи с пандемией российские органы власти приняли целый ряд мер, направленных на сдерживание распространения и смягчение последствий COVID-19, таких как в отдельные периоды времени запрет и ограничение передвижения, карантин, самоизоляция и ограничение коммерческой деятельности, включая закрытие предприятий. Эти меры, в частности, значительно ограничили экономическую деятельность в России и уже оказали и могут еще оказать негативное влияние на бизнес, участников рынка, клиентов Общества, а также на российскую и мировую экономику в течение неопределенного периода времени. Меры поддержки, принятые органами власти Российской Федерации, в отношении смягчения тяжести последствий для рынков и экономики создают предпосылки стабилизации пандемических рисков и небольшой рост экономической активности в 20XX году.

Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Руководство проанализировало влияние пандемии на финансовые показатели Общества и пришло к выводу, что вышеуказанное влияние незначительно.

Затраты на энергетические ресурсы Обществом не осуществлялись. Экологическая деятельность Обществом не осуществлялась.

Конфликт на Украине, признание Российской Федерацией Донецкой и Луганской Народных Республик в качестве суверенных и независимых государств и связанные с этим события увеличили риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций. Руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности Общества.

Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Общества.

**Управляющая организация ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ»
на основании договора о передаче полномочий
единоличного исполнительного органа б/н от 27.10.2020г.
Генеральный директор**

22 марта 2022г.



Сапронов Ф.Б.

**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	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	645	(263)	-	-	(158)	-	-	-	-	645	(421)
	5110	за 2020г.	645	(105)	-	-	(158)	-	-	-	-	645	(263)
в том числе:													
Прочие нематериальные активы	5101	за 2021г.	645	(263)	-	-	(158)	-	-	-	-	645	(421)
	5111	за 2020г.	645	(105)	-	-	(158)	-	-	-	-	645	(263)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

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		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период	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	спилено 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:	5161	за 2021г.	-	-	-	-	
	5171	за 2020г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021г.	-	-	-	-	
	5190	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2021г.	-	-	-	-	
	5191	за 2020г.	-	-	-	-	



Руководитель

Сапронов Федор Борисович

(расшифровка подписи)

12 марта 2022 г.

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 незавершенные операции по приобретению, модернизации и т. п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	5 645	3 709	-	(9 354)	-
	5250	за 2020г.	10 385	17 371	-	(22 111)	5 645
в том числе: Офис продаж Торпедо	5241	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2020г.	-	4 482	-	(4 482)	-
Строительство объектов основных средств	5242	за 2021г.	5 645	1 636	-	(7 281)	-
	5252	за 2020г.	10 385	1 695	-	(6 435)	5 645
Приобретение основных средств	5243	за 2021г.	-	2 073	-	(2 073)	-
	5253	за 2020г.	-	11 194	-	(11 194)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	7 281	4 482
в том числе: Офис продаж ЖК RiverSky	5261	7 281	4 482
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	611 956	1 043 989	944 273
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель
Сапронов Федор
Борисович

(подпись)
(расшифровка подписи)

dd mofna 2022

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 продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Руководитель _____
Сапронов Федор
Борисович
 (расшифровка подписи)

21 марта 2022 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2021г.	13 499 734	-	8 418 734	(2 490 577)	-	-	-	X	19 427 891	-
	5420	за 2020г.	9 694 056	-	4 247 960	(442 282)	-	-	-	X	13 499 734	-
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	196	-	7 763	(7 959)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2020г.	529	-	23 406	(23 739)	-	-	-	10 515	196	-
Готовая продукция	5402	за 2021г.	-	-	821 748	(794 282)	-	-	-	-	27 466	-
	5422	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	36 578	-	221 804	(251 105)	-	-	-	-	7 277	-
	5425	за 2020г.	7 401	-	243 866	(214 689)	-	-	-	-	36 578	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	310 685	(310 685)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2020г.	-	-	203 843	(203 843)	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2021г.	7	-	202	(110)	-	-	-	-	99	-
	5427	за 2020г.	-	-	18	(11)	-	-	-	-	7	-
Затраты на строительство инвестиционных объектов	5408	за 2021г.	13 462 953	-	7 056 532	(1 126 436)	-	-	-	-	19 393 049	-
	5428	за 2020г.	9 686 126	-	3 776 827	-	-	-	-	-	13 462 953	-

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	-	-	-



**Сапронов Федор
Борисович**
(расшифровка подписи)

Руководитель

д/л Сапрова 2019 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода												
			На начало года		выбыло								учтенная величина резерва по условиям договора												
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам										
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																									
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	3 150 210	(242)	1 479 019	-	(852 091)	(4 796)	1 109	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 777 138	(3 701)	-	
	5530	за 2020г.	1 901 868	(4 866)	1 568 871	-	(320 529)	(4)	4 628	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 150 210	(242)	-	
в том числе:																									
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	75	-	6 885	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 960	-	-	
	5531	за 2020г.	2 247	-	75	-	(2 247)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75	-	-	
Авансы выданные	5512	за 2021г.	2 718 461	(226)	1 448 167	-	(424 293)	(4 796)	1 109	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 742 335	(3 701)	-	
	5532	за 2020г.	1 480 952	(222)	1 399 276	-	(141 767)	(4)	1 109	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 718 461	(226)	-	
Прочая	5513	за 2021г.	431 322	(16)	23 967	-	(427 446)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27 843	-	-	
	5533	за 2020г.	438 618	(4 644)	168 150	-	(175 446)	-	4 628	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	431 322	(16)	-	
налоги и взносы	5514	за 2021г.	352	-	-	-	(352)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5534	за 2020г.	51	-	1 370	-	(1 069)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	352	-	-	
Итого	5500	за 2021г.	3 150 210	(242)	1 479 019	-	(852 091)	(4 796)	1 109	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 777 138	(3 701)	-	
	5520	за 2020г.	1 901 868	(4 866)	1 568 871	-	(320 529)	(4)	4 628	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 150 210	(242)	-	

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
	Код	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора
Всего	5540	3 701	-	242	-	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	3 701	-	226	-	-
прочая	5543	-	-	16	-	-
	5544	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	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.	13 640 336	7 930 716	400 305	-	-	-	-	21 971 357	
	5571	за 2020г.	8 333 381	6 898 075	408 880	-	-	(2 000 000)	-	13 640 336	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2021г.	10 942 877	7 930 716	325 480	-	-	-	-	19 199 073	
	5572	за 2020г.	4 333 381	6 341 621	267 875	-	-	-	-	10 942 877	
займы	5553	за 2021г.	695 265	-	74 825	-	-	-	-	770 090	
	5573	за 2020г.	-	554 260	141 005	-	-	-	-	695 265	
прочая	5554	за 2021г.	2 002 194	-	-	-	-	-	-	2 002 194	
	5574	за 2020г.	4 000 000	2 194	-	-	-	(2 000 000)	-	2 002 194	
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	2 581 410	313 734	(637 355)	-	-	-	-	2 257 789	
	5580	за 2020г.	3 101 356	2 202 856	(2 722 802)	-	-	-	-	2 581 410	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	572 521	310 532	(14 301)	-	-	-	-	868 752	
	5581	за 2020г.	472 057	175 248	(74 784)	-	-	-	-	572 521	
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	1 558	3 202	(252)	-	-	-	-	4 508	
	5583	за 2020г.	3 473	306	(2 221)	-	-	-	-	1 558	
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2021г.	7 329	-	-	-	-	-	-	7 329	
	5585	за 2020г.	601 145	27 300	(621 116)	-	-	-	-	7 329	
прочая	5566	за 2021г.	2 000 002	-	(622 802)	-	-	-	-	1 377 200	
	5586	за 2020г.	2 024 681	2 000 002	(2 024 681)	-	-	-	-	2 000 002	
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
Итого	5550	за 2021г.	16 221 746	8 244 450	(637 355)	-	-	X	X	24 229 146	
	5570	за 2020г.	11 434 737	9 100 931	(2 722 802)	-	-	X	X	16 221 746	

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
Сапронов Федор
Борисович
(расшифровка подписи)

22.12.2021 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	7 948	11 912
Расходы на оплату труда	5620	29 760	70 908
Отчисления на социальные нужды	5630	6 827	17 066
Амортизация	5640	35 514	28 009
Прочие затраты	5650	5 752 972	4 096 641
Итого по элементам	5660	5 833 021	4 224 536
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(4 476 948)	(3 806 004)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 356 073	418 532

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



Руководитель
Сапронов Федор Борисович
 (расшифровка подписи)

ds markov 2021

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	986	2 113	(2 296)	(83)	720
в том числе:						
Резерв на отпуски	5701	986	2 113	(2 296)	(83)	720



Сапронов Федор
Борисович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

И. Сапронов

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801 5810	5 215 300	5 215 300	5 215 300
в том числе:				
ООО "УМ-8" залог по Договору аренды электроустановки №26/А от 04.10.2019г.	5811	300	300	300
БАНК ВТБ (ПАО) Договор об ипотеке земельного участка № 4832-ДИ/1 от 14.10.2019г.	5812	5 215 000	5 215 000	5 215 000



**Сапронов Федор
Борисович**
 (расшифровка подписи)

Руководитель

ds mprna dda

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2021г.		за 2020г.	
		Получено	Возвращено	Получено	Возвращено
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего		5910	-	-	-
в том числе:		5920	-	-	-
		за 2021г.	за 2020г.		
		5911	-	-	-
		5921	-	-	-



Руководитель
Сапронов Федор
Борисович
(расшифровка подписи)

21 марта 2022г.