

**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 и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

2

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	списано затрат как не давших положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021г.	-	-	-	-
	5170	за 2020г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2021г.	-	-	-	-
	5171	за 2020г.	-	-	-	-
	5180	за 2021г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5190	за 2020г.	-	-	-	-
	5181	за 2021г.	-	-	-	-
в том числе:	5191	за 2020г.	-	-	-	-
			-	-	-	-

Заместитель управляющего директора по инвестициям и финансам Горохов А.П. по доверенности №11 от 01.11.2021 г.

Руководитель Суниев Альберт Альфатович
(расшифровка подписи)



16 февраля 2022 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода				
			На начало года		Выбыло объектов		Поступило	убыток от обесценения	Переоценка				
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	5 031	(403)	(5 031)	805	(403)	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5210	за 2020г.	-	-	5 031	-	(403)	-	-	-	-	5 031	(403)
Модульный офис продаж	5201	за 2021г.	5 031	(403)	(5 031)	805	(403)	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2020г.	-	-	5 031	-	(403)	-	-	-	-	5 031	(403)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	-	-	-	-	
	5250	за 2020г.	3 675	1 356	(5 031)	-	
в том числе:	5241	за 2021г.	-	-	-	-	
Модульный офис продаж	5251	за 2020г.	3 675	1 356	(5 031)	-	

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	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
в том числе:	5260	-	-	-	-
	5261	-	-	-	-
	5270	-	-	-	-
	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 баланс	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
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	-	-	-

Суннев Альберт
Альфатович
(расшифровка подписи)

Заместитель управляющего директора по инвестициям и финансам
Горохов А.П. по доверенности №11 от 01.11.2021 г.



Руководитель

16 февраля 2022 г. (02.02.2022)

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										
			На начало года		Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		первоначальная стоимость	накопленная корректировка			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:													
Краткосрочные - всего	5302 5312 5305 5315	за 2021г. за 2020г. за 2021г. за 2020г.	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -
в том числе:													
Финансовых вложений - итого	5306 5316 5300 5310	за 2021г. за 2020г. за 2021г. за 2020г.	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -

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	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

Руководитель _____

Суниев Альберт
Альфатович
(расшифровка подписи)

Заместитель управляющего директора по инвестициям и финансам
Горохов А.П. по доверенности №11 от 01.11.2021 г.

16 февраля 2022 г.



21

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	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (выдаями)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2021г.	270 752	-	270 752	1 529 477	(874 064)	-	-	-	926 165	-	926 165
	5420	за 2020г.	4 063	-	4 063	266 689	-	-	X	270 752	-	-	270 752
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2021г.	-	-	-	874 064	-	-	-	-	874 064	-	874 064
	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.	270 752	-	270 752	655 413	(874 064)	-	-	52 101	-	-	52 101
	5425	за 2020г.	4 063	-	4 063	266 689	-	-	-	270 752	-	-	270 752
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5507	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5527	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

21

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		в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление причитающихся процентов, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную 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.	90 127	319	-	-	-	(89 792)	-	-	-	-	-	-	-	-	654
	5530	за 2020г.	63 616	26 574	-	-	-	(63)	-	-	-	-	-	-	-	-	90 127
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2021г.	90 127	319	-	-	-	(89 792)	-	-	-	-	-	-	-	-	654
	5532	за 2020г.	63 554	26 574	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	90 127
Прочая	5513	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2020г.	62	-	-	-	-	(62)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2021г.	90 127	319	-	-	-	(89 792)	-	-	-	-	-	-	-	-	654
	5520	за 2020г.	63 616	26 574	-	-	-	(63)	-	-	-	-	-	-	-	-	90 127

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5571	за 2020г.	74 901	624 965	12 540	(286 104)	-	(426 302)	-	-	426 302
займы	5552	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2020г.	-	419 424	2 173	-	-	(421 597)	-	-	421 597
прочая	5553	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2020г.	74 901	200 836	10 367	(286 104)	-	-	-	-	-
Гарантийное удержание	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	(4 705)	X	X	-
	5575	за 2020г.	-	4 705	-	-	-	-	X	X	4 705
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	9 558	531 852	1 829	(9 392)	-	426 302	-	-	960 149
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5580	за 2020г.	22 460	1 886	(14 788)	-	-	-	-	-	9 558
	5561	за 2021г.	9 516	21 134	-	(9 350)	-	-	-	-	21 300
	5581	за 2020г.	10 877	1 851	(3 212)	-	-	-	-	-	9 516
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5583	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2021г.	-	501 237	1 829	-	-	421 597	-	-	924 663
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2021г.	42	35	-	(42)	-	-	-	-	42
	5586	за 2020г.	11 563	9 481	(11 576)	-	-	-	-	-	14 186
Гарантийное удержание	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2021г.	9 558	531 852	1 829	(9 392)	-	X	X	-	960 149
	5570	за 2020г.	97 361	626 851	12 540	(300 892)	-	X	-	-	435 860

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 _____
Суниев Альберт Альфатович
(подпись) (расшифровка подписи)

Заместитель управляющего директора по инвестициям и
финансам Горохов А.П. по доверенности №11 от 01.11.2021 г.

16 февраля 2022 г.



7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-
в том числе:	5701	-	-	-	-	-

Руководитель _____
Суниев Альберт Альфатович
 (расшифровка подписи)



16 февраля 2022 г.

Заместитель управляющего директора по инвестициям и
 финансам Горохов А.П. по доверенности №11 от 01.11.2021 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	2 063 941	252 149	-
в том числе:				
Денежные средства на счетах эскроу	5801	2 057 016	245 224	-
Банковская гарантия Банк БТБ (к договору с ООО "Спутник безопасности")	5802	6 925	6 925	-
Выданные - всего	5810	-	1 692 013	-
в том числе:				
Кредит ПАО "Сбербанк России"	5811	-	1 692 013	-



Суннев Альберт
Альфатович
(расшифровка подписи)

Заместитель управляющего директора по инвестициям и финансам
Горохов А.П. по доверенности №11 от 01.11.2021 г.

Руководитель _____

16 февраля 2022 г.

21

9. Государственная помощь

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

Руководитель _____
Суниев Альберт
Альфатович
 (расшифровка подписи)



16 февраля 2022 г.

Заместитель управляющего директора по инвестициям и
 финансам Горохов А.П. по доверенности №11 от 01.11.2021 г.

**ООО «Специализированный застройщик
«Транспортно-пересадочный узел
«Улица Дмитриевского 2»»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету
о финансовых результатах
за 2021 год**

1. Общие сведения

4.4. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Транспортно-пересадочный узел «Улица Дмитриевского 2» (ООО «Специализированный застройщик «ТПУ «Улица Дмитриевского 2»») далее по тексту Общество образовано в 31.08.2016г.

Участниками Общества являются:

1. АО «Мосинжпроект» ИНН 7701885820 с долей участия 99%;
2. ООО «МИП-Актив» ИНН 7701371060 с долей участия 1%.

Конечным бенефициаром является Правительство г. Москвы

Общество зарегистрировано по адресу: 123056, г.Москва, ул. 2-я Брестская, д.29А, эт.4, пом.1, ком.2.

4.5. Территориально обособленные подразделения

По состоянию на 31 декабря 2021 г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных структурных подразделений.

4.6. Основные виды деятельности

Основным видом деятельности в 2019-2021 гг. является реализация проекта по строительству объекта жилой и коммерческой недвижимости, расположенного по строительному адресу: ул. Наташи Качуевской, вл.3, с целью последующей продажи.

В декабре 2021 года Обществом получено разрешение на ввод в эксплуатацию № 77-139000-010575-2021 от 30.12.2021 года многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на первом этаже.

Органом управления Общества является управляющая организация ООО «Мосинжинвест».

Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО «СЗ «ТПУ Улица Дмитриевского 2» 19.09.2019г.

Сведения об аудиторе Общества:

Наименование: ООО «Оценка-Аудит».

Юридический адрес: 141008, Российская Федерация, Московская область, г. Мытищи, ул. Колпакова, стр.44А, пом.67, ком.2

Членство в саморегулируемой организации аудиторов: НП «Содружество»

Номер в реестре аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов: 10706018297

4.7. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

- 0 человек в 2020 году;
- 0 человек в 2021 году;

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основании следующих основных положений учетной политики.

2.1. Нормативно-правовая база подготовки бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 06 декабря 2011г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина России от 29 июля 1998г. №34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету и рабочим планом счетов, сформированным на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утвержденных приказом Минфина России от 31 октября 2000г. №94н.

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества была подготовлена в соответствии с теми же нормативно-правовыми документами по бухгалтерскому учету.

2.2. Основные средства

Объекты основных средств стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, учитываются в составе материально-производственных запасов и включаются в состав текущих расходов в момент ввода в эксплуатацию.

Стоимость арендованных основных средств (в том числе лизингового имущества) учитывается на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» по стоимости имущества, указанного в акте приема-передачи или в договоре. При отсутствии в акте приема-передачи или договоре информации о стоимости арендованных основных средств они учитываются за балансом в условной оценке **1 руб.** за каждый индивидуальный объект.

2.3. Вложения во внеоборотные активы

Обществом в составе незавершенного строительства учитываются затраты по незаконченным капитальным вложениям, в том числе по оборудованию, требующему монтажа, незаконченной реконструкции, модернизации основных средств, научно-исследовательским и опытно-конструкторским работам.

Кроме того, в составе внеоборотных активов учитываются кадастровые работы в отношении земельных участков, расположенные в границах ТПУ, а также иные расходы, связанные с оформлением земельных участков для приобретения в собственность.

Учет у застройщиков и/или заказчика

В случае если Общество выступает застройщиком и/или заказчиком и формирует полную стоимость инвестиционного объекта у себя на балансе, затраты аккумулируются на сч. 08.3 «Строительство объектов основных средств» в разрезе:

- инвестиционных объектов, по которым наиболее точно можно определить принадлежность затрат,

- по технологической структуре расходов, определяемой сметной документацией (СМР, оборудование, инженерные сети, ПИР и т.д.)

В случае, если затраты носят общий характер и одновременно относятся к нескольким инвестиционным объектам, то в процессе реализации проекта они учитываются, как отдельные объекты, а при завершении строительства либо при частичной реализации инвестиционного проекта распределяются между инвестиционными объектами согласно пропорции. При этом приоритетным критерием для расчета пропорции в целях распределения общих затрат является площадь инвестиционных объектов.

С момента получения разрешения на строительство подрядным способом общехозяйственные расходы как часть затрат на организацию строительства учитываются на сч. 08.3 «Содержание Дирекции заказчика-застройщика».

Расходы по договорам аренды земельных участков, предназначенных для строительства инвестиционного объекта, осуществляемые до начала строительства и в период строительства, являются расходами, непосредственно связанными с созданием объекта, и включаются в первоначальную стоимость объекта.

Расходы по уплате госпошлин за регистрацию договоров долевого участия при строительстве инвестиционного объекта (МЖД) включаются в первоначальную стоимость объекта в момент перечисления денежных средств.

Создание инвестиционной объекта при строительстве признается инвестиционным активом, указанным в п.2.6.

В бухгалтерской отчетности застройщика затраты по незаконченным инвестиционным объектам классифицируются как оборотный актив в составе запасов.

Сумма НДС, сформированная в строке 1220 бухгалтерского баланса «Налог на добавленную стоимость по приобретенным материальным ценностям» в части объектов строительства, подлежит распределению между жилыми и нежилыми помещениями и объектами по мере формирования их окончательной стоимости.

2.4. Дебиторская задолженность

В бухгалтерском балансе суммы авансов и предоплат, перечисленные поставщикам и подрядчикам, а также полученные от заказчиков и покупателей, отражаются за вычетом НДС.

Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством жилого дома, отражаются отдельной строкой в составе Дебиторской задолженности.

2.5. Расчеты по налогам и обязательным страховым взносам

Расчеты с бюджетом по налогам и сборам, а также по обязательным страховым взносам отражаются в бухгалтерской отчетности Общества развернуто по видам налогов (взносов) и уровням бюджета (для налога на прибыль).

Постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете Общества обособленно. Временные разницы по состоянию на отчетную дату определяются как разница между балансовой стоимостью активов (обязательств) и их стоимостью, принимаемой для целей налогообложения и учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла разница, и отражаются в бухгалтерской отчетности развернуто через отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

Сумма налога на прибыль, начисленного в связи с обнаружением ошибок (искажений) в предыдущие налоговые периоды, отражается по отдельной статье отчета о финансовых результатах Общества (после статей текущего и отложенного налога на прибыль).

2.6. Учет расчет по заемным средствам

Проценты по полученным кредитам и займам отражаются в составе прочих расходов равномерно в течение предусмотренного договором срока возврата денежных средств. Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), могут включаться Обществом в состав прочих расходов исходя из условий предоставления займа, кредита в том случае, когда такое включение существенно не отличается от равномерного включения.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества организации, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 месяцев.

Инвестиционным активом может быть признан актив, который в бухгалтерском учете отражается в составе оборотных активов.

Проценты по заемным средствам, привлеченным для приобретения или строительства инвестиционных активов, включаются в их первоначальную стоимость с даты исполнения всех условий в соответствии с договором предоставления целевого (кредита) займа.

Затраты, связанные с получением заемных средств, а также дополнительные расходы, связанные с обслуживанием долга (кроме процентов и дисконта), в том числе банковские комиссии, агентские вознаграждения за поддержку вторичного рынка выпущенных ценных бумаг, учитываются Обществом в составе текущих расходов полной суммой в том отчетном периоде, когда эти затраты были фактически произведены.

Обеспечение своевременного и полного выполнения обязательств по договорам кредитов и займов отражается на забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» в размере, в котором Общество должно погасить задолженность перед кредитором, указанной в договорах поручительства, залога ипотеки и т.д. В случае, если в договоре не указана сумма задолженности, то обеспечение равно полной сумме задолженности.

2.7. Учет расчетов с участниками долевого строительства многоквартирного жилого дома

Учет расчетов с участниками долевого строительства ведется:

- По Дебету счета 008 «Обеспечение обязательств и платежей полученные» по мере поступления денег дольщиков на счет эскроу после заключения ДДУ;
- После сдачи Объекта в эксплуатацию по Кредиту счета 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками, полученным» в сумме:
 1. Средств дольщиков, зачтенных банком в счет погашения кредита и процентов (дебет расчетов с банком);
 2. Остатка средств дольщиков после погашения кредита и процентов (дебет расчетных счетов).

2.8. Оценочные и условные обязательства

Общество признает в балансе оценочные обязательства, а также раскрывает информацию в пояснениях к бухгалтерской отчетности об условных активах и обязательствах в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов.

2.9. Доходы

Общество применяет в бухгалтерском учете метод определения выручки от продажи товаров, продукции, работ, услуг в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления).

Поскольку договор долевого участия следует квалифицировать как договор купли-продажи, то все критерии признания выручки от реализации объекта долевого строительства у застройщика, связанные с исполнением обязанностей по договору долевого участия выполняются в момент подписания акта приема-передачи недвижимости.

Выручка от реализации по договорам ДДУ, договорам ДКП определяется Обществом на дату подписания акта приема-передачи в МЖД.

2.10. Расходы

Застройщик несет все расходы связанные с выполнением функции заказчика, в том числе на содержание помещения от даты ввода МКД в эксплуатацию до даты передачи помещения участнику долевого строительства.

Расходы, которые застройщик несет после ввода МКД в эксплуатацию списываются и признаются в составе себестоимости отчета о финансовых результатах в тех периодах в которых они возникли.

Расходы, в части содержания помещений по которым не был заключен договор долевого участия, после ввода МКД в эксплуатацию отражаются в составе себестоимости отчета о финансовых результатах в тех периодах в которых они возникли.

Себестоимость 1 кв м (СС1квм) переданного объекта недвижимости МЖД определяется по формуле:

$$СС1 \text{ кв.м} = СС \text{ общ} / S \text{ общ, где}$$

СС общ – общая себестоимость объекта недвижимости, сформированная на сч.08 «Внеоборотные активы» на дату передачи объекта;

S общ – общая площадь многоквартирного жилого дома.

2.11. Отчет о движении денежных средств

В отчете о движении денежных средств деятельность заказчика-застройщика, связанная со строительством инвестиционного объекта, относится к инвестиционной деятельности.

Использованные по назначению на строительство суммы отражаются в составе инвестиционной деятельности отдельной строкой:

- «Создание инвестиционного объекта».

Следующие денежные потоки отражаются Обществом в составе **прочих поступлений и прочих выплат** по текущей деятельности отчета о движении денежных средств:

выдача и возврат денежных средств в качестве обеспечения исполнения тендерных обязательств и обязательств подрядчика по строительству (свернуто);

возврат авансов, выданных и полученных (в разных периодах);

возврат страховых премий и страховые выплаты, полученные в пользу Общества;

штрафные санкции, уплаченные банку-кредитору за нарушение условий кредитного договора;

НДС, уплаченный сверх сумм, полученных от покупателей и заказчиков и неоплаченный НДС, полученных от покупателей и заказчиков (свернуто);

Проценты, полученные Обществом от использования банком остатков денежных средств на расчетных и депозитных счетах, отражаются в составе показателя **полученных процентов по долговым финансовым вложениям по инвестиционной деятельности** отчета о движении денежных средств.

3. Изменения в учетной политике

3.1. Изменения в учетной политике на 2021 год

В Учетную политику на 2021 г. существенные изменения не вносились.

3.2 Изменения в учетной политике на 2022 год

В Учетную политику на 2022 г. существенные изменения не вносились.

4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

4.1. Основные средства

Информация по разделу Основные средства дополняется таблицами 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.2 «Незавершенные капитальные вложения», 2.4 «Иное использование объектов основных средств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Основные средства, полученные в аренду.

В декабре 2019 года Общество получило в пользование по договору аренды земельный участок площадью 4 672 кв.м. по адресу: г. Москва, ТПУ «Улица Дмитриевского». Кадастровая стоимость земельного участка 28 999 тыс. руб. Срок аренды 6 лет.

В июне 2021 года Общество получило по разрешению на использование земель и земельных участков земельный участок площадью 77 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Наташи Качуевской, вл. 3. Срок аренды 18 месяцев.

Кроме того, в 2018 г. и по сентябрь 2019 г. Общество использовало по договору аренды нежилое помещение без указания стоимости в акте приема-передачи:

Нежилое помещение (пл. 5,8 кв.м) по адресу: г.Москва, Сверчков пер., д.6, стр.1, ком. №105

С октября 2019 г. по декабрь 2021 г. Общество использует по договору аренды нежилое помещение без указания стоимости в акте приема-передачи:

Нежилое помещение (пл. 6 кв.м.) по адресу: г.Москва, ул. 2-я Брестская, д.29А, эт.4, пом.1, ком. №2.

4.2. Запасы

Информация по разделу Запасы дополняется таблицей 4.1 «Наличие и движение запасов» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В составе незавершенного производства на 31.12.2021 г. отражаются затраты Общества по строительству МЖД.

Структура затрат:

Статьи затрат	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
Расходы на строительство МЖД	0	244 907	3 976
в т.ч.:			
Арендные платежи за землю	0	26 544	0
ПИР и строительный контроль	0	14 349	0
Получение разрешений, допусков, проведение экспертиз	0	77	0
Инженерные изыскания	0	533	434
Разработка проекта	0	3 542	3 542
СМР	0	196 024	0
Услуги технического заказчика	0	3 838	0
Содержание застройщика	0	16 736	0
в т.ч.:			
Услуги застройщика	0	15 724	0
Услуги ЕИО	0	600	0
Коммерческие расходы	52 101	6 849	0
Проценты по целевому кредиту	0	2 173	0
Создание товарного знака	0	87	87
ИТОГО	52 101	270 752	4 063

По состоянию на 31.12.2021 в составе запасов отражаются помещения в МЖД, подлежащие передаче по заключенным договорам участия в долевом строительстве:

Тип помещений	Площадь	Стоимость
Жилые помещения	10 650,89	831 589
Нежилые помещения	427,53	33 380
Итого	11 078,42	864 969

Кроме того, в составе запасов по состоянию на 31.12.2021 г. отражены инженерные сети и сооружения городского значения в соответствии с договором аренды земельного участка, подлежащие безвозмездной передаче в собственность города Москвы в лице Департамента городского имущества города Москвы:

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Транспортно-пересадочный узел «Улица Дмитриевского 2»» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное

Объект	Стоимость
Наружная бытовая канализация	1 305
Наружная дождевая канализация (водосток)	4 780
Кабельные линии 0,4 кВ	765
Наружное освещение	1 297
Наружные сети СКУД	127
Наружные сети радиодиффракции	65
Наружные сети ВТСС	756
Итого	9 095

Данный объект строительства предназначен для продажи по договорам долевого участия в рамках 214 ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

4.3. Налог на добавленную стоимость по приобретенным материальным ценностям

В составе показателя «Налог на добавленную стоимость» бухгалтерского баланса, отражены суммы налога, предъявленные Обществу сторонними организациями в сумме:

- на 31 декабря 2019 г. 2 737 тыс. руб.
- на 31 декабря 2020 г. 50 323 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 г. 7 798 тыс. руб.

4.4. Дебиторская задолженность

Информация по разделу Дебиторская задолженность дополняется таблицей 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

В составе авансов под строительство МЖД по состоянию на 31.12.2021 г. отражена арендная плата за 1 квартал 2022 г. за право пользования земельным участком по адресу: г. Москва, ТПУ «Улица Дмитриевского» в размере 217 тыс. руб.

4.5. Капитал и резервы

Уставный капитал

Величина уставного капитала составила:

- на 31 декабря 2019 г. 1 000 тыс. руб.,
- на 31 декабря 2020 г. 1 000 тыс. руб.,
- на 31 декабря 2021 г. 1 000 тыс. руб.,

Уставный капитал по состоянию на 31 декабря 2021 г. оплачен полностью.

Чистые активы

По состоянию на 31.12.2019, 31.12.2020 и 31.12.2021 величина чистых активов Общества меньше величины уставного капитала:

Период	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Сумма превышения уставного капитала над чистыми активами, тыс. руб.	21 445	16 383	5 631

Руководство Общества считает, что Общество способно продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты, несмотря на то, что:

- его чистые активы меньше величины уставного капитала по состоянию на три отчетные даты;
- у Общества низкий показатель быстрой ликвидности – стоимость оборотных активов в 2,27 раза ниже значений краткосрочных обязательств.

В Обществе разработан стратегический план на 2022 год, который включает передачу помещений по заключенным договорам участия в долевом строительстве, в построенном жилом доме по адресу ул. Наташи Качуевской, вл. 3. Согласно этому плану, Общество планирует получить чистую прибыль в сумме 860 074,5 тыс. рублей в 2022 году, которая покроет все накопленные убытки и отложенные налоговые активы на сумму 4 999 тыс. рублей на 31.12.2021.

4.6. Кредиты и займы

Информация по разделу дополняется табличными формами 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Общая сумма займов полученных составила:

Период получения	Кредиты	Займы
2021 г.	501 237	-
2020 г.	419 424	200 836
2019 г.	-	74 240

Общая сумма займов погашенных (без учета начисленных процентов) составила:

Период погашения	Кредиты	Займы
2021 г.	-	-
2020 г.	-	275 076
2019 г.	-	-

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Транспортно-пересадочный узел «Улица Дмитриевского 2»» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное

Задолженность по заемным средствам по заимодавцам/кредиторам по состоянию на отчетную дату представлена ниже:

Кредиторы/ Заимодавцы	Валюта	Процентная ставка	Срок по- гашения	Сумма займа по состоя- нию на 31.12.21 г.	Сумма займа по состоя- нию на 31.12.20 г.	Сумма зай- ма по состо- янию на 31.12.19 г.
Заимодавцы:						
АО «Мосинж- проект»	руб.	Ключе- вая+0,5%	28.02.2021 г.			74 901
Итого:	руб.					74 901
Кредиторы:						
ПАО «Сберега- тельный банк»	руб.	Расчетным путем в соот- ветствии со ст.4 дог.№7950 от 17.11.2020г.	16.09.2022 г.	924 663	421 597	
Итого:	руб.			924 663	421 597	
Всего:	руб.			924 663	421 597	74 901
В том числе со сроком погаше- ния до 1 года	руб.			924 663		

4.7. Кредиторская задолженность

Информация по разделу дополняется табличными формами 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» и 5.4 «Просроченная кредиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В составе прочей кредиторской задолженности отражено:

Контрагент	Договор	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
ООО «Спутник безопас- ности»	Аренда земли	0	0	11 576
ООО «Мосинжинвест»	Нотариальные расходы	0	42	0
ООО «Мосинжинвест»	Программное обеспечение (возмещение оплаты ООО «Компании «Тензор»)	0	0	7
Всего		0	42	11 583

Кроме того, в составе дебиторской задолженности отражено гарантийное удержание по договору строительного подряда с ООО «Строй-Континент»:

Контрагент	Договор	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
ООО «Строй-Континент»	Гарантийное удержание по договору строительного подряда	14 186	4 705	0

4.8. Обеспечения обязательств и платежей

Информация по разделу дополняется табличной формой 8 «Обеспечения обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В составе обеспечений обязательств полученных, отражены суммы денежных средств дольщиков, поступившие счета эскроу на 31.12.2021 г. по зарегистрированным договорам долевого участия в рамках строительства МЖД на сумму 2 057 016 тыс. руб.

Кроме того, в составе обеспечений обязательств полученных, отражена банковская гарантия в размере 6 925 тыс. руб. сроком до 16.02.2022 г., выданная ПАО Банк ВТБ в рамках исполнения условий Договора между ООО «СЗ «ТПУ «Улица Дмитриевского 2» и ООО «Спутник Безопасности».

4.9. Управленческие расходы

В строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах отражены следующие расходы:

Вид расхода	2021г.	2020г.
Аренда помещения	0	28
Расходы на программное обеспечение	0	1
Нотариальные услуги	3	64
ИТОГО по строке 2220 «Прочие»	3	93

4.10. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Транспортно-пересадочный узел «Улица Дмитриевского 2»» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное

В составе строки 5650 «Прочие» табличной формы 6. Затраты на производство (расходы на продажу) отражены следующие расходы:

Вид расхода	2021г.	2020г.
Госпошлина	323	255
НДС	9 568	
Прочие расходы на продажу	35 361	6 594
ИТОГО по строке 5650 «Прочие»	45 252	6 849

4.11. Прочие доходы и расходы

Наименование видов прочих доходов и расходов	2021 г.		2020 г.	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Услуги кредитных организаций	0	624	0	2 727
Предоставление в аренду офиса продаж	100	0	122	0
Продажа офиса продаж	0	4 971	0	0
Госпошлины	0	1	0	28
Списание выделенного НДС	0	151	0	91
Штрафные санкции	0	511	0	600
Итого	100	6 258	122	3 446

4.12. Налогообложение

Налог на прибыль

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

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

№ п/п	№ строки формы № 2	Наименование статьи/показателя	За 2021 год	За 2020 год
-------	--------------------	--------------------------------	-------------	-------------

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Транспортно-пересадочный узел «Улица Дмитриевского 2»» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное

1	2	3	4	5
1	2300	Прибыль (убыток) до налогообложения	(6 161)	(13 252)
1.1		Условный доход (условный расход) по налогу на прибыль	1 232	2 650
2		Постоянный налоговый доход (расход) в т.ч.:	133	(150)
2.1		Постоянные разницы, увеличивающие налогооблагаемую прибыль, в т. ч.:		(754)
2.1.1		Нотариальные услуги	(3)	(63)
2.1.2		Штрафы	(511)	(600)
2.1.3		Списание НДС	(151)	(91)
3	2410	Налог на прибыль (стр.1.1+стр.2)	1 099	2 500
3.1	2411	Текущий налог на прибыль	0	0
3.2	2412	Отложенный налог на прибыль	1 099	2 500
3.2.1		Изменение вычитаемых временных разниц, в т.ч.:	5 496	12 498
3.2.2		Налоговый убыток	5 496	12 498
4	2460	Прочее		
5	2400	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	(5 062)	(10 752)

5. Отчет о движении денежных средств

В составе строки 4129 «Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств отражено:

Вид движения денежных средств	2021 г.	2020 г.
НДС (свернуто)	82 723	51 532
Госпошлины	0	165
Компенсация оплаты	46	0
Обеспечение исполнения договора	0	11 576
Штрафы, пени	456	600
ИТОГО	83 225	63 873

5.1. Информация, связанная с использованием денежных средств

В течение 2020-2021 г Общество размещало свободные денежные средства на депозите.

Показатели	2020 год	2020 год
Денежные средства, размещенные на депозите	0	633 000
Полученный доход	0	532
Остаток денежных средств, размещенных на депозите на конец года.	0	0

6. Информация о связанных сторонах и о ключевом персонале

Функции единого исполнительного органа переданы ООО «Мосинжинвест».

В отчетном году Общество осуществляло операции по продаже продукции, товаров, выполнению работ, оказанию услуг следующим организациям Группы АО «Мосинжпроект» :

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается связанной стороной	Характер операций	Выручка от продаж (без НДС, акцизов и экспортных пошлин)	
			2021 г.	2020 г.
ООО «Мосреалстрой»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество.	<i>Предоставление в аренду офиса продаж</i>	100	122
Всего			100	122

В отчетном году Обществу оказали услуги следующие организации Группы АО «Мосинжпроект»:

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Основание	Стоимость полученных товаров, работ, услуг (без НДС)	
		2020 г.	2020 г.
ООО «Мосинжинвест»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество.	16 254	16 557
<i>Услуги ЕИО</i>		396	600
<i>Управление строительством</i>		15 685	15 724
<i>Аренда</i>		170	170
<i>Возмещение расходов сторонних организаций</i>			
<i>Проведение автоматизированного поиска</i>			
<i>Услуги нотариуса</i>		3	63
АО «УЭЗ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество.	248	248
<i>Бухгалтерское обслу-</i>		248	248

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Транспортно-пересадочный узел «Улица Дмитриевского 2»» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Основание	Стоимость полученных товаров, работ, услуг (без НДС)	
		2020 г.	2020 г.
<i>жизвание</i>			
АО «Мосреалстрой»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество.	34 722	5 852
<i>Рекламные расходы</i>		175	566
<i>Организация продаж</i>		34 380	5 286
<i>Сопровождение согласования проектных решений</i>		167	
Всего		51 224	22 657

Задолженность Общества по расчетам с организациями Группы, отраженная в бухгалтерском балансе, составила:

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450)			Краткосрочная кредиторская задолженность (стр. 1520)		
	на 31.12.21 г.	на 31.12.20 г.	на 31.12.19г.	на 31.12.21 г.	на 31.12.20 г.	на 31.12.19г.
Мосинжпроект АО	-	-	-			75 382
Мосинжинвест ООО	-	-	-	1 698	3 564	5 634
УЭЗ АО				74	74	519
Мосреалстрой АО					5 623	4 250
Всего	-	-	-	1 772	9 261	85 785

Денежные потоки с АО «Мосинжпроект»:

Денежные потоки	Стр.	2021 г.	2020 г.
<i>Текущая деятельность</i>			
Оплата поставщикам за услуги	4121		(401)
Прочие платежи (НДС)	4129		(80)
Платежи процентов по долговым обязательствам	4123		(10 080)
<i>Инвестиционная деятельность</i>			
Прочие платежи	4229		
<i>Финансовая деятельность</i>			

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Транспортно-пересадочный узел «Улица Дмитриевского 2»» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное

Поступление кредитов и займов	4311		131 443
Платежи в связи с погашением векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323		(205 683)
<i>Сальдо денежных потоков за отчетный период</i>			(84 801)

Денежные потоки с ООО «Мосинжинвест»:

Денежные потоки	Стр.	2021 г.	2020 г.
<i>Текущая деятельность</i>			
Оплата поставщикам за услуги	4121	(46)	(4 696)
Прочие платежи (НДС)	4129	(3 554)	(3 649)
<i>Инвестиционная деятельность</i>			
Создание инвестиционного объекта	4225	(17 770)	(13 580)
<i>Сальдо денежных потоков за отчетный период</i>		(21 370)	(21 925)

Денежные потоки с АО «УЭЗ»:

Денежные потоки	Стр.	2021 г.	2020 г.
<i>Текущая деятельность</i>			
Оплата поставщикам за услуги	4121		(392)
Прочие платежи (НДС)	4129	(50)	(123)
<i>Инвестиционная деятельность</i>			
Создание инвестиционного объекта	4225	(247)	(227)
<i>Сальдо денежных потоков за отчетный период</i>		(297)	(742)

Денежные потоки с АО «Мосреалстрой»:

Денежные потоки	Стр.	2021 г.	2020 г.
<i>Текущая деятельность</i>			
Арендные платежи	4112	100	122
Оплата поставщикам за услуги	4121		
Прочие платежи (НДС)	4129	(7 862)	(917)
<i>Инвестиционная деятельность</i>			
Создание инвестиционного объекта	4225	(39 408)	(4 708)
<i>Сальдо денежных потоков за отчетный период</i>		(47 170)	(5 503)

Денежные потоки с ООО «ТПУ «Улица Дмитриевского»:

Денежные потоки	Стр.	2021 г.	2020 г.
-----------------	------	---------	---------

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Транспортно-пересадочный узел «Улица Дмитриевского 2»» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное

Денежные потоки	Стр.	2021 г.	2020 г.
<i>Текущая деятельность</i>			
Прочие платежи (НДС)	4129		
Платежи процентов по долговым обязательствам	4123		(948)
<i>Инвестиционная деятельность</i>			
Платежи в связи с приобретением внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211		
<i>Финансовая деятельность</i>			
Поступление кредитов и займов	4311		69 393
Платежи в связи с погашением векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323		(69 393)
<i>Сальдо денежных потоков за отчетный период</i>			(948)

Все расчеты осуществлялись в безналичной форме в сроки, соответствующие договорным обязательствам. Основной управленческий персонал отсутствует так, как функции единоличного исполнительного органа переданы ООО «Мосинжинвест».

7. Оценочные обязательства, условные обязательства

По состоянию на 31.12.2021 г., 31.12.2020г. и 31.12.2019 г. обстоятельства, вызывающие необходимость признания оценочного обязательства (судебные разбирательства, предписания, неподтвержденные акты сверки, поручительства за третьих лиц и т.п.) у Общества отсутствуют.

8. Пояснения по событиям после отчетной даты.

В 2022 г. события после отчетной даты отсутствуют.

9. Налоговые риски

Российское налоговое законодательство подтверждено частым изменениям и трактуется различным образом. Трактовка законодательства Руководством Общества, в том числе в части исчисления налогов, подлежащих уплате в федеральный, региональные и муниципальные бюджеты, применяемая к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими контролирующими органами.

Позиция налоговых органов в отношении применения законодательства и использованных допущений может оказаться достаточно категоричной, более того, существует риск того, что операции и деятельность, которые не вызвали претензий контролирующих органов в прошлом, будут оспорены в будущем. Как следствие могут быть начислены существенные суммы дополнительных налогов, штрафов и пени.

10. Финансовые риски

В ходе своей деятельности компания подвергается определенным рискам, к которым относятся следующие:

- кредитный риск;
- риск недостатка ликвидности;
- валютный риск;

-рыночный риск.

Политика управления рисками Общества проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Общества, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления контроля за уровнем риска и соблюдением установленных лимитов. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Общества. С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Общество стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

Кредитный риск

Общество подвержено кредитному риску, а именно риску того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства.

Подверженность Общества кредитному риску связана с индивидуальными характеристиками каждого покупателя. Исходя из географических признаков, весь кредитный риск Общества сконцентрирован в Российской Федерации. Несмотря на то, что погашение дебиторской задолженности подвержено влиянию экономических факторов, руководство полагает, что существенный риск потерь, превышающих созданный резерв под обесценение дебиторской задолженности, отсутствует. Расчеты резервов основываются на знаниях руководства о степени платежеспособности контрагентов и сложившейся практике истребования задолженности от них.

Риск потери ликвидности

Риск ликвидности подразумевает способность Общества отвечать по своим обязательствам путем оплаты денежными средствами или передачи иных финансовых активов. Подход Общества к минимизации данного риска заключается в контроле за достаточным уровнем ликвидности, чтобы отвечать по своим обязательствам при нормальных условиях ведения бизнеса, а также при возникновении форс-мажорных ситуаций, с учетом избежания дополнительных внеплановых убытков, а также сохранения репутации.

Валютный риск

В Обществе отсутствует валютный риск.

Руководство устанавливает ограничения по уровню риска по каждой валюте и в целом. Мониторинг указанных позиций осуществляется на ежемесячной основе. Риск Общества в отношении изменения обменного курса валют по состоянию на отчетную дату не существенен.

Риск изменения процентной ставки

Общество не подвержено существенному риску, связанному с воздействием колебаний рыночных процентных ставок на ее финансовое положение и потоки денежных средств, поскольку на отчетные даты Общество не осуществляло заимствования и размещало депозиты с фиксированными ставками процента.

Рыночные риски

В России продолжают развиваться экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Рыночные колебания и снижение темпов экономического развития в мировой экономике также оказывают существенное влияние на российскую экономику. Мировой финансовый кризис привел к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества. В настоящее время невозможно определить, каким именно может быть это влияние.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Транспортно-пересадочный узел «Улица Дмитриевского 2»» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

Риски, связанные с событиями на Украине.

В последние несколько дней и недель, вслед за предпринятой Российской Федерацией специальной военной операцией в Украине, Соединенные Штаты Америки, Европейский союз и некоторые другие страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. Кроме того, были введены ограничения на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям. В качестве ответной меры Правительство РФ было принято комплекс мер валютного контроля, Центральный Банк РФ повысил ключевую ставку до 20%.

Риски, связанные с объявленной пандемией

Обществом проведена Оценка рисков, связанных с объявленной пандемией коронавируса COVID-19. В связи со спецификой деятельности Общества (длительный производственный цикл и т.д.) Руководство на текущий момент не ожидает существенного негативного влияния на финансовое положение/результаты финансово-хозяйственной деятельности организации в ближайшем будущем.

Генеральный директор АО «УЭЗ»
(управляющая организация ООО «Мосинжинвест»,
являющейся управляющей организацией
ООО «СЗ «ТПУ «Улица Дмитриевского 2»)

А.А. Суниев

Заместитель управляющего директора
по инвестициям и финансам Горохов А.П.
по доверенности №11 от 01.11.2021 г.

16.02.2021 г.