Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «СЗ «ПРОГРЕСС» за 2021 год

1. Общие сведения об организации

Полное наименование организации на русском языке	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ПРОГРЕСС» (до 02.04.2020 - Общество с ограниченной ответственностью «ПРОГРЕСС»)
Сокращенное наименование организации на русском языке	ООО «СЗ «ПРОГРЕСС»
Свидетельство о государственной регистрации юридического лица	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 017221045, выдано МИФНС России по г. Москве № 46 15.07.2015
Адрес нахождения Общества	125212, город Москва, Головинское шоссе, дом 5, корпус 1, помещение 9017
Основной государственный регистрационный номер, дата внесения в ЕГРЮЛ	1157746637883, 15.07.2015
Свидетельство о постановке на налоговый учет	Свидетельство о постановке организации на налоговый учет по месту её нахождения: - серия 77 № 017221046 выдано ИФНС № 14 по г. Москве 15.07.2015 при создании организации; - выдано 03.09.2020 ИФНС № 43 по г. Москве при изменении места нахождения
ИНН	7714347184
КПП	774301001
ОГРН	1157746637883
ОКПО	40432076
ОКОГУ	4210014
ОКФС	16
ОКТМО	45338000
ОКВЭД	71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика»

ОКОПФ	12300
Величина уставного капитала	10 000 руб.
Сведения об учредителях	ООО «СВИФТ» - 90% Мосолов С.В. – 4% Смолов Ф.М. - 3% Ткаченко Г.В. - 3%
Генеральный директор	Козей Наталья Юрьевна
Главный бухгалтер	Козей Наталья Юрьевна

Бенефициары Общества

1. ООО «СВИФТ» (ИНН) - 90%
2. Мосолов Сергей Валерьевич (ИНН 771301704983) - 4%
3. Смолов Фёдор Михайлович (ИНН 645493646209) - 3%
4. Ткаченко Герман Владимирович (ИНН 771410018617) - 3%.

Сведения об аудиторе Общества

В соответствии с пп. 4 п. 1 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» Общество подлежит обязательному аудиту, так как сумма активов бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2021 превышает 400 миллионов рублей, а также в соответствии с ч. 5 ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» как застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (за исключением объектов производственного назначения).

Аудитором Общества является Общество с ограниченной ответственностью «Центр Аудит Капитал» (ООО «ЦАК»).

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации – 1037732000096.

Адрес (место нахождения) - 105064, г. Москва, Нижний Сусальный пер., дом 5, стр. 4, эт. 3, пом. 1, комн. 2.

Членство в аккредитованном профессиональном аудиторском объединении – член саморегулируемой организации аудиторов «Содружество», номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов – 12006094522.

Сведения о текущей деятельности

Основным видом деятельности организации является деятельность застройщика.

В отчетном периоде Общество осуществляло деятельность застройщика по

строительству объекта «Апартаменты с подземной автостоянкой» по адресу: г. Москва, СЗАО, Щукино, пр. Б. Волоколамский, вл. 23, в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерацию». Разрешение на строительство за № 77-2 14000-0 19069-2020 выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы 21.08.2020 сроком до 16.02.2023.

Строительство ведётся на земельном участке, кадастровый номер 77:08:0009015:1674, принадлежащем застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка для целей капитального строительства от 08.10.2019 № 11-08-001762, заключенного между Департаментом городского имущества города Москвы и Обществом, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 08.10.2020 за № 77:08:0009015:1674-77/007/2019.

Форма привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства - счета эскроу. Согласно проектной декларации, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства, планируемый срок сдачи получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости – не позднее 31.12.2022. Срок передачи построенных объектов недвижимости участникам долевого строительства запланирован не позднее 31.03.2023.

Проектное финансирование объекта строительства осуществляет ПАО «Совкомбанк» на основании Кредитных договоров № 1097/ПФЭ-РКЛ/20 от 14.09.2020 и № 1110/ПФЭ-РКЛ/20 от 14.09.2020. Во исполнение принятых Обществом обязательств по данным Кредитным договорам земельный участок, на котором ведётся строительство, обременен правами ПАО «Совкомбанк» на основании Договора залога права аренды земельного участка (ипотеки) № 1097/1110/ПФЭ-ЗН/20.

Списочная численность работающих на отчетную дату составила 5 человек.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения на 31.12.2021 у Общества отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2021 деятельность Общества не подлежит лицензированию.

Государственная помощь Обществу в отчетном году не предоставлялась.

Резерв предстоящих расходов и платежей не создавался, оценочный резерв на оплату отпусков за отчетный период на отчетную дату – нулевой в связи с использованием сотрудниками очередных оплачиваемых отпусков.

По состоянию на 31.12.2021 сформирован резерв по сомнительным долгам в размере 76,26 тыс.руб. Иных оценочных обязательств, условных обязательств и

условных активов нет.

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в течение 2021 года не зафиксировано.

Бухгалтерская отчетность подготовлена в соответствии с нормами Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации (ПБУ 4/99), Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011), нормами о раскрытии информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других положениях по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность представляется по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 02.07.2010 № 66н.

Бухгалтерский учет в организации ведется в соответствии: с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402 -ФЗ «О бухгалтерском учете»; Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утв. Приказом МФ РФ от 29.07.1998 № 34н; действующими стандартами по бухгалтерскому учету (ПБУ) и отчетности в РФ, нормативными актами, входящими в систему нормативного регулирования бухгалтерского учета в РФ.

При раскрытии информации установлена существенность для всех показателей в отчетности за отчетный период в размере не менее 5% от общего итога соответствующих данных конкретной формы отчетности конкретной строки отчетности, соответствующей конкретному показателю.

2. Сведения об учетной политике

Обязанность по ведению бухгалтерского учета возложена на Генерального директора. Бухгалтерский учет ведется с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы «1С:Предприятие 8.3», конфигурация «БИТ.Строительство», редакция 3.0.

Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

В составе основных средств учитываются активы, удовлетворяющие критериям признания и стоимостью более 40 000 рублей (пункт 5 ПБУ 6/01). Переоценка основных средств не производится (пункт 15 ПБУ 6/01). Для начисления амортизации основных средств применяется линейный способ для всех основных средств. Срок полезного использования основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования объекта и утверждается приказом руководителя.

Активы, удовлетворяющие условиям признания ОС, перечисленным в п. 4 ПБУ 6/01, стоимость которых за единицу не превышает 40 000 руб., учитываются в составе материально-производственных запасов. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, учитываемых в составе запасов, стоимость таких активов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

Организация применяет упрощенные способы ведения учета запасов, предусмотренные п. 17 ФСБУ 5/2019 "Запасы". Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости.

Запасы оцениваются на отчетную дату по фактической себестоимости, без создания резерва под обесценение запасов.

Оценка имеющихся в наличии на отчетную дату запасов определяется по средней себестоимости. Средняя себестоимость рассчитывается периодически, по всем операциям за месяц.

ФСБУ 5/2019 «Запасы» применяется с отчетности за 2021 год. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5 отражаются в отчетности за 2021 год перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место с января 2021 года, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Учет доходов и расходов ведется методом начисления.

Управленческие расходы, отраженные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», включаются в себестоимость продукции, работ, услуг списываются в дебет счета списывается в дебет счета 20 «Основное производство» с распределением между видами продукции, работ, услуг пропорционально выручке (п. 9 ПБУ 10/99).

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами (п. 8 ПБУ 10/99), за исключением целевых, полученных для создания инвестиционного актива и подлежащих включению в стоимость такого актива (ПБУ 15/2008).

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

Пересчет обязательств, выраженных в иностранной валюте производиться ежемесячно (п. 12 ПБУ 4/99, п. 8 ПБУ 3/2006).

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

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

Для учета затрат по капитальному строительству инвестиционных объектов

используются субсчета счета 08.33 - Строительство инвестиционных объектов, субконто: "Номенклатурные группы", "Статьи затрат", "Аналитика затрат".

Затраты по объектам, возводимым подрядным способом, учитываются на счете 08.33.1, по объектам, возводимым хозяйственным способом - на счете 08.33.2.

Перечень прямых затрат, включаемых в себестоимость объекта строительства:

- затраты на строительство инвестиционных объектов (объектов недвижимости), а именно:

- возмещение затрат на строительство (создание) объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией,
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства объекта недвижимости,
- проведение необходимых экспертиз проектной документации и результатов инженерных изысканий,
- возмещение затрат на строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, предусмотренные проектной документацией,
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения,
- возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору (за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры), если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельном участке, предоставленном застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Перечень затрат на содержание заказчика-застройщика, отражаемых по счету 08.33.3:

- амортизация основных средств,
- заработная плата с отчислениями,
- аренда офисных помещений и парковочных мест,
- канцелярские, хозяйственные, почтовые расходы,
- юридические и нотариальные расходы,
- налоги,
- право пользования программными продуктами и обслуживание справочно-правовой систем,
- услуги связи,
- проценты по целевым кредитам и займам, выданным на осуществление строительства,
- расходы на осуществление функции технического заказчика,
- расходы на организацию строительного надзора и услуги по инженерно-строительному консультированию,
- расходы на оформление, организацию и содержание офиса продаж,
- расходы на маркетинг и рекламу,
- прочие расходы на осуществление функций заказчика-застройщика.

Доходом застройщика является его вознаграждение, определяемое по окончании строительства как разница между полученными средствами и фактическими затратами по строительству. Для расчета суммы предусмотрен способ вознаграждения за услуги заказчика-застройщика по фактическим затратам на содержание заказчика-застройщика.

Завершенные строительством инвестиционные объекты отражаются на субсчетах счета 08.34 "Завершенные строительством инвестиционные объекты":

- инвестиционные объекты, регистрируемые в собственность для купли-продажи, учитываются на счете 08.34.1,

- инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам) - на счете 08.34.2,

- инвестиционные объекты, регистрируемые собственных нужд, - на счете 08.34.3.

Объекты строительства, подлежащие реализации по договорам купли-продажи, по окончании строительства (получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) учитываются на счете 41 «Товары на складах».

Расчеты по средствам, полученным на финансирование строительства, осуществляются на субсчетах счета 76.33 "Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства":

- расчеты с дольщиками по договорам долевого участия осуществляются на счете 76.33.3,

- расчеты с инвесторами по заключенным договорам инвестирования осуществляются на счете 76.33.4.

Учёт сумм, внесённых участниками долевого строительства по договорам долевого участия на счета эскроу, ведётся на забалансовом счете 009.СЭ «Средства

дольщиков на счетах эскроу».

Учет целевого финансирования капитального строительства осуществляется на субсчетах счета 86.33 «Целевое финансирование капитального строительства»:

- целевое финансирование капительного строительства по договорам долевого участия учитывается на счете 86.33.1,

- по договорам инвестирования на счете 86.33.2.

- средства на финансирование услуг заказчика-застройщика (облагаемые НДС) отражаются на счете 86.33.3,

- средства на финансирование услуг заказчика-застройщика, не облагаемые НДС - на счете 86.33.4.

Затраты по незавершенному строительству до 01.01.2020 года, отраженные на счете 20 «Основное производство», списываются и учитываются при расчёте финансового результата по завершении строительства.

При отражении в бухгалтерском учете и отчетности расчетов по налогу на прибыль и определении финансовых результатов организация использует ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

3. Информация о связанных сторонах

№ п/п	Наименование контрагента / фамилия, имя, отчество физического лица	Основания, по которым лицо признаётся связанной стороной	Тип операции. Действующие договоры и обязательства по состоянию на отчетную дату
1	ООО «СВИФТ»	Бенефициар, значительное влияние	Участие в уставном капитале, доля 9 000 руб. (90%)
			Договор займа № ПР-СВ-001 от 07.11.2019, сумма основного долга с процентами на 31.12.2021 - 243 819 585,81 руб.
			Договор займа № ПР-СВ-002 от 18.12.2019), сумма основного долга с процентами на 31.12.2021 - 10 829 589,07 руб.
			Договор займа № СВ-7з от 05.02.2020, сумма основного долга с процентами на 31.12.2021 - 125 029 508,21 руб.
			Договор займа № ДИВ-ПР/6 от 09.12.2019, сумма основного долга с процентами на 31.12.2021 - 21 487 807,48 руб.
			Договор займа № ТВР-ПР/5 от 21.11.2019, сумма основного долга с процентами на 31.12.2021 - 21 583 971,86 руб.

2	Мосолов Сергей Валерьевич	Бенефициар	Участие в уставном капитале, доля 400 руб. (4%)
3	Смолов Федор Михайлович	Бенефициар	Участие в уставном капитале, доля 300 руб. (3%)
			Договор уступки части прав требования от 19.03.2021 г. по договору займа, процентная ставка 13% годовых, на срок до 31.12.2023, сумма основного долга с процентами на 31.12.2021 - 14 561 506,81 руб.
4	Ткаченко Герман Владимирович	Бенефициар	Участие в уставном капитале, доля 300 руб. (3%)
			Договор уступки части прав требования от 19.03.2021 г. по договору займа, процентная ставка 13% годовых, на срок до 31.12.2023, сумма основного долга с процентами на 31.12.2021 - 14 561 506,81 руб.
5	Козей Наталья Юрьевна	Генеральный директор	Срочный трудовой договор от 26.03.2020

За отчетный период дивиденды не начислялись и не выплачивались.

4. Информация о совершенных обществом крупных сделках

В 2021 году сделок с заинтересованностью Обществом не проводились.

5. Информация об участии в совместной деятельности

В 2021 году Общество не принимало участие в совместной деятельности.

6. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления

Деятельность по договорам доверительного управления в 2021 г. Общество не осуществляло.

7. Информация по сегментам

Деятельность Общества осуществлялось в Российской Федерации на территории г. Москвы.

8. Информация по прекращающейся деятельности.

Общество предполагает непрерывно осуществлять свою деятельность.

9. Расходы на научно-исследовательские опытно-конструкторские и технологические работы

Расходы на научно-исследовательские опытно-конструкторские и технологические работы в 2021 году Обществом не осуществлялись.

10. Затраты на освоение природных ресурсов

В 2021 году Обществом расходы на освоение природных ресурсов не осуществлялись.

11. Основные средства

По состоянию на 31.12.2021 в составе основных средств Общества на сумму 478,58 тыс.руб. с учетом амортизации числятся:

№ п/п	Наименование основного средства	Балансовая стоимость, тыс.руб.
1	IP видеокамера IDIS с настенным кронштейном, козырьком и инжектором	218,87
2	Сервер DELL PE R440	223,58
3	IP видеокамера IDIS с настенным кронштейном, козырьком и однопортовым инжектором	99,62
4	Ноутбук Lenovo V15 15,6 1	49,92
5	Ноутбук Lenovo V15 15,6 2	49,92
6	Телевизор Samsung UE55TU8500UXRU с кронштейном	49,82
	Итого	**691,72**

12. Незавершенное строительство

В составе незавершенных капитальных вложений Общества на 31.12.2021 на общую сумму 1 637 476,52 тыс.руб. числятся:

- накопленные до 31.12.2019 по счету 08.03 «Строительство объектов основных средств» расходы на строительство в сумме 301 409,95 тыс.руб., из них:

Статья затрат	Сумма, тыс.руб.
Подготовка территории строительства, снятие запрета на строительство	66 960
Инженерно-геодезические изыскания, согласования, экспертиза	4 827
Проектные работы, рабочая документация, авторский надзор	40 362

Проценты по займам	55 957
Земельно-правовые затраты	33 246
Услуги агента, заказчика	76 382
Прочие капитальные затраты	20 889
Наружные сети	2 787

- накопленные с 01.01.2020 по счету 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» расходы на строительство в сумме 1 336 066,57 тыс.руб., в том числе:

~ затраты на строительство инвестиционных объектов подрядным способом, накопленные на счете 08.33.1, в размере 1 123 411,75 тыс.руб., из них:

Статья затрат	**Сумма, тыс.руб.**
Работы по сносу строений, вырубке деревьев	4 262,54
Работы по содержанию строительной площадки	109 736,31
Работы по устройству шпунтового ограждения и распорной системы	17 306,51
Земляные работы	28 433,29
Монолитные работы	370 061,98
Гидроизоляционные работы	28 219,45
Кровельные работы	9 082,22
Кладочные работы	50 678,37
Фасадные работы, окна, витражи	146 694,87
Внутренние отделочные работы, двери, технологические решения автостоянки	14 017,84
Внутренние инженерные системы	199 586,22
Вертикальный транспорт	19 321,96
Расходы на подключение к системе водоснабжения и канализации и водоотведение, включая сети	24 442,50
Электроснабжение (кабельная сеть, объекты энергетического хозяйства, вынос сетей освещения)	4 741,68

Работы по благоустройству	9 008,70
Прочие затраты	89,29
Затраты на выполнение функций технического заказчика	1 063,15
Авторский надзор	2 291,67
Прочие затраты на текущее сопровождение строительства, включая разработку транспортных схем	9 067,88
Массинг, инженерные изыскания, геология, геодезия, проектирование (стадия ПД и РД)	63 852,98
Расходы по аренде земельного участка	11 452,35

~ затраты на содержание застройщика, накопленные на счете 08.33.3, в размере 212 654,81 тыс.руб., из них:

Статья затрат	**Сумма, тыс.руб.**
Затраты на содержание заказчика-застройщика	8 156,09
Оплата труда	7 570,30
Затраты на технического заказчика (вознаграждение агента), строительный контроль	28 824,56
Затраты на проведение кадастровых работ, согласования	142,39
Затраты на визуализацию	208,33
Реклама; концепт; сайт объекта; оборудование и содержание офиса продаж	50 612,41
Риелторские услуги	23 996,11
Амортизация основных средств	213,15
Коммунальные расходы	186,67
Госпошлина	674,00
Проценты по целевым кредитам и займам	90 744,97
Страховые взносы	1 325,83

13. Запасы

На 31.12.2021 в составе материально-производственных и других запасов в учете Общества числятся расходы в размере 7 107,38 тыс.руб., в том числе:

Статьи материально-производственных и других запасов	Сумма, тыс.руб.
Услуги рекламы и/или маркетинга	988,39
Нотариальные, юридические услуги	295,00
Аренда нежилого помещения	234,60
Оплата труда и страховые взносы	2 774,20
Прочие расходы	2 495,19
Аудиторские услуги	320,00
Итого	**7 107,38**

14. Дебиторская задолженность

Общая сумма дебиторской задолженности Общества по состоянию на 31.12.2021 составляет 460 455,86 тыс.руб., в том числе:

- авансы, выданные под строительство – 457 031,19 тыс.руб., из них:
  - по договору № СТ-ВЛК от 15.07.2020 (ООО «СТК») – 301 595,68 тыс.руб.,
  - по договору № 9197 ДП-К от 04.08.2020 (АО «Мосводоканал») – 48 392,22 тыс.руб.,
  - по соглашению о компенсации (денежная форма) № МС-20-340-21248(829362) от 10.07.2020 (ПАО МОЭСК) - 40 785,38 тыс.руб.,
  - по договору № ТП-0079-20 от 26.02.2020 (ГУП «Мосводосток») – 42 605,48 тыс.руб.,
  - по договору № 10-11/19-980 от 23.12.2019 (ПАО МОЭСК) - 14 689,03 тыс.руб.
  - прочие – 8 963,40 тыс.руб.;
- авансы, выданные прочим поставщикам – 2 534,62 тыс.руб., из них:
  - по договору № ВЛК-Ф/2021 от 01.10.2021 (ООО «ФИБОНАЧЧИ ГРУП») – 886,54 тыс.руб.,
  - по договору № 230/10-20 от 26.10.2020 (ООО «РА СА МЕДИА») – 500,39 тыс.руб.,
  - по договору № 2510/21-3 от 02.11.2021 (ИП Мупцерова Е.В.) – 492,48 тыс.руб.,
  - по договору № № 21-01/02 от 13.01.2021 (ООО «Премиум Групп») – 222,50 тыс.руб.,

- прочие – 432,71 тыс.руб.;

- дебиторская задолженность покупателей (ООО «РУТЕК») – 983,54 тыс.руб.;

- учитываемое в составе дебиторской задолженности кредитовое сальдо счета 76ВА (НДС по авансам и предоплатам выданным) – (148,01) тыс.руб.;

- дебиторская задолженность по платежам в бюджет – 32,01 тыс.руб.;

- прочая дебиторская задолженность – 98,78 тыс.руб.;

- учитываемое в составе дебиторской задолженности кредитовое сальдо счета 63 (резервы по сомнительным долгам) – (76,26) тыс.руб.

15. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2021 составила 296 338,59 тыс.руб., в том числе:

- задолженность по расчётам с поставщиками и подрядчиками - 295 200,63 тыс.руб., из них:

- по договору аренды земельного участка № И-08-001762 от 08.10.2019 (Департамент городского имущества г. Москвы) с учетом рассрочки – 2 887,32 тыс.руб.,
- по договору № СТ-ВЛК от 15.07.2020 (ООО «СТК») в части агентского вознаграждения – 19 674,56 тыс.руб.,
- по договору № СТ-ВЛК от 15.07.2020 (ООО «СТК») в части расчетов по генеральному подряду, генподрядчик ООО «РУТЕК» - 264 946,91 тыс.руб.,
- по договору № СТ-ВЛК от 15.07.2020 (ООО «СТК») в части расчетов по устройству наружных сетей дождевой канализации, подрядчик ООО «АЛГОРИТМ» – 3 045,00 тыс.руб.,
- по договору № СТ-ВЛК от 15.07.2020 (ООО «СТК») в части расчетов по разработке рабочей документации по наружным сетям бытовой канализации, подрядчик ООО «ИНЖСЕТИ» – 1 200,00 тыс.руб.,
- прочие – 3 446,84 тыс.руб.;

- расчеты по авансам, полученным от покупателей - 893,14 тыс.руб.;

- прочая задолженность с разными дебиторами и кредиторами – 324,47 тыс.руб.;

- учитываемое в составе кредиторской задолженности дебетовое сальдо счета 76ВА (НДС по авансам и предоплатам выданным) – (148,01) тыс.руб.;

-задолженность по страховым взносам в бюджет (фонды) – 68,34 тыс.руб.

16. Прочие оборотные активы

Прочие оборотные активы Общества по состоянию на 31.12.2021 составили 3 312 685,02 тыс.руб., в том числе задолженность по зарегистрированным договорам участия в долевом строительстве - 3 312 685,02 тыс.руб.

17. Кредиты и займы

В соответствии с условиями Кредитных договоров по проектному финансированию все займы, полученные Обществом, являются долгосрочными с погашением сумм основного долга и уплаты процентов в декабре 2023 года. По состоянию на 31.12.2021 задолженность по кредитам и займам составила 2 038 366,23 тыс.руб., в том числе:

№ п/п	Наименование заимодавца	Договор	Сумма задолженности (включая проценты), тыс.руб.
1	ООО «СВИФТ»	№ ДИВ-ПР/6 от 09.12.2019, процентная ставка 13%, срок погашения - 31.12.2023	21 487,81
2	ООО «СВИФТ»	№ ТВР-ПР/5 от 21.11.2019, процентная ставка 13%, срок погашения - 31.12.2023	21 583,97
3	ООО «СВИФТ»	№ ПР-СВ-001 от 07.11.2019, процентная ставка 10%, срок погашения - 31.12.2023	243 819,59
4	ООО «СВИФТ»	№ ПР-СВ-002 от 18.12.2019, процентная ставка 10%, срок погашения - 31.12.2023	10 829,59
5	ООО «СВИФТ»	№ СВ-7з от 05.02.2020, процентная ставка 10%, срок погашения - 31.12.2023	125 029,51
6	Смолов Ф.М., ИНН 645493646209	Договор уступки части прав требования от 19.03.2021 к Договору займа № ПР-СВ-001 от 07.11.2019, процентная ставка 10%, срок погашения - 31.12.2023	14 561,51
7	Ткаченко Г.В., ИНН 771410018617	Договор уступки части прав требования от 19.03.2021 к Договору займа № ПР-СВ-001 от 07.11.2019, процентная ставка 10%, срок погашения - 31.12.2023	14 561,51
8	ПАО «СОВКОМБАНК»	№ 1097/ПФЭ-РКЛ/20 от 14.09.2020 (проектное финансирование), процентная ставка 7%, специальная процентная ставка 3%, срок погашения - 13.12.2023	467 338,41

9	ПАО «СОВКОМБАНК»	№ 1110/ПФЭ-РКЛ/20 от 14.09.2020 от 14.09.2020 (проектное финансирование), процентная ставка 7%, специальная процентная ставка 3%, срок погашения - 13.12.2023	1 119 154,34

18. Доходы будущих периодов

Общая сумма доходов будущих периодов Общества за 2021 год составила 3 312 685,02 тыс.руб., в том числе по обязательствам по зарегистрированным договорам участия в долевом строительстве - 3 312 685,02 тыс.руб.

19. Доходы и расходы

За 2021 год выручка Общества составила 4 211,24 тыс.руб. (стр. 2110 Отчета о финансовых результатах), на 100% сформирована за счет возмещения генподрядчиком коммунальных ресурсов для обеспечения строительной площадки.

Общая сумма управленческих расходов Общества за 2021 год составила 4 244,80 тыс.руб. (стр. 2220 Отчета о финансовых результатах), из них:

- расходы на коммунальное обеспечение строительной площадки - 4 211,24 тыс.руб.,
- расходы по электроснабжению – 32,98 тыс.руб.,
- прочие расходы – 0,58 тыс.руб.

Общая сумма прочих расходов составила 32,14 тыс.руб. (стр. 2350 Отчета о финансовых результатах), из них:

- расходы на услуги банка – 31,01 тыс. руб.,
- прочие внереализационные расходы (пени за просрочку платежа) – 1,13 тыс.руб.

Общая сумма прочих доходов за отчётный период составила 76,02 тыс.руб. (стр. 2340 Отчета о финансовых результатах), из них:

- неустойка по хозяйственным договорам – 36,44 тыс.руб.,
- списание резерва по сомнительным долгам в связи погашением задолженности контрагентом - 39,58 тыс.руб.

20. Учет расчетов по налогу на прибыль

Прибыль до налогообложения в бухгалтерском учете в 2021 году составила 10,32 тыс.руб. (стр. 2300 Отчета о финансовых результатах).

Сумма текущего налога на прибыль составила 1,03 тыс.руб. (стр. 2411 Отчета о финансовых результатах), отложенного – 1,03 тыс.руб. (стр. 2412 Отчета о финансовых результатах).

Чистая прибыль Общества в 2021 году составила 8,26 тыс.руб. (стр. 2400 Отчета о финансовых результатах).

21. События после отчетной даты

Фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не выявлено.

Валюта баланса на 31.12.2021 года составила 5 645 065,36 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2021 года непокрытый убыток Общества составил -2 384,33 тыс. руб.

Генеральный директор Н.Ю. Козей

Главный бухгалтер Н.Ю. Козей

27.04.2022