

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»

Участникам общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ЦентрПолис»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Москва 2022 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЦентрПолис» (ООО «СЗ «Центрполис») (ОГРН 1207700284296), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЦентрПолис» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Важные обстоятельства

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской отчетности, мы обращаем внимание на информацию, изложенную в разделе 4.11 «Раскрытие событий после отчетной даты» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах о том, что в период после отчетной даты произошло существенное изменение условий деятельности организации, в том числе повышение ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации. При этом у общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЦентрПолис имеются полученные кредиты, по условиям которых процентная ставка устанавливается исходя из ключевой ставки ЦБ РФ.

В разделе 4.12 «Непрерывность деятельности» содержится информация о том, что указанные выше обстоятельства, по мнению общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЦентрПолис, не приведут к возникновению существенной неопределенности в способности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЦентрПолис продолжить свою деятельность.

Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление аудируемого лица, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских

доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор аудиторской организации
ОРНЗ 22006022883

С.А. Дмитриев

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 2200602240



Н.В. Косых

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»

(ООО «ГК «МДА»),

ОГРН 1117746536269

115487, г. Москва, проспект Андропова, д.38, корп.3, этаж 2 офис 242

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)

ОРНЗ 11306026247

«30» марта 2022 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2021
		45205277		
		7743345103		
		71.12.2		
		12300	16	
		384		

Форма по ОКУД
 Дата (число, месяц, год)
 по ОКПО
 ИНН
 по ОКВЭД 2
 по ОКОПФ / ОКФС
 по ОКЕИ

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЦЕНТРПОЛИС"**
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей
 Местонахождение (адрес) **125315, Москва г, Часовая ул, д. № 24, стр. 3, этаж 4 пом. I ком. 36**
 Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ
 Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора **Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»**
 Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора
 Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН	7719783265
ОГРН/ОГРНИП	1117746536269

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.2	Отложенные налоговые активы	1180	120 359	2 009	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	120 359	2 009	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.3	Запасы	1210	15 765 437	-	-
	в том числе:				
3.3	Недвижимость для строительства	12101	11 501 430	-	-
3.3	Расходы на продажу	12102	175 002	-	-
3.3	Затраты на строительство и проектирование	12103	4 089 004	-	-
3.4	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	174	444	-
3.6	Дебиторская задолженность	1230	13 712 587	1 175	-
	в том числе:				
3.6	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	1 399	-	-
3.6	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	7 787	1 175	-

3.6	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12303	13 703 401	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	56 068	1 750	-
	Прочие оборотные активы	1260	2	-	-
	Итого по разделу II	1200	29 534 268	3 369	-
	БАЛАНС	1600	29 654 627	5 378	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
1	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	50	50	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(18 753)	(8 038)	-
	Итого по разделу III	1300	(17 703)	(6 988)	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.5	Заемные средства	1410	27 898 771	-	-
	в том числе:				
3.5	Долгосрочные кредиты	14101	26 518 050	-	-
3.5	Долгосрочные займы	14102	801 542	-	-
3.5	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	531 542	-	-
3.5	Проценты по долгосрочным займам	14104	47 637	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	115 671	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	28 014 442	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	7 540	-
3.7	Кредиторская задолженность	1520	1 657 875	4 813	-
	в том числе:				
3.7	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	253 345	4 714	-
3.7	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	55 455	99	-
3.7	Расчеты по налогам и сборам	15203	5	-	-
3.7	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	1 349 070	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	13	13	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 657 887	12 366	-
	БАЛАНС	1700	29 654 627	5 378	-

Руководитель

Смирная Наталья Сергеевна

(подпись)

(расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.

7

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЦЕНТРПОЛИС"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710002		
31	12	2021
45205277		
7743345103		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
4.1	Выручка	2110	13 821	1 612
4.2	Себестоимость продаж	2120	(1 683)	(4 080)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	12 138	(2 468)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.3	Управленческие расходы	2220	(10 681)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 457	(2 468)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.4	Проценты к получению	2320	49	-
4.4	Проценты к уплате	2330	(823)	(7 561)
	Прочие доходы	2340	-	-
4.4	Прочие расходы	2350	(14 077)	(18)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(13 394)	(10 047)
	Налог на прибыль	2410	2 679	2 009
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	2 679	2 009
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(10 715)	(8 038)

8

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(10 715)	(8 038)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Смирная Наталья
Сергеевна

(расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.

за Январь - Декабрь 2021 г.		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710004		
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЦЕНТРПОЛИС"	по ОКПО	31	12	2021
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	45205277		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	7743345103		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность		12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	-	-	-	-	-	-
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	1 000	-	50	-	-	1 050
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	50	X	-	50
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
взнос в УК	3217	1 000	-	-	-	-	1 000
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(8 038)	(8 038)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(8 038)	(8 038)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
-----------	------	---	---	---	---	---	---

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	1 000	-	50	-	(8 038)	(6 988)
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(10 715)	(10 715)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(10 715)	(10 715)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	1 000	-	50	-	(18 753)	(17 703)

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	(17 703)	(6 988)	-

Руководитель



(подпись)

Смирная Наталья Сергеевна

(расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.

14

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЦЕНТРПОЛИС"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД	Коды		
Дата (число, месяц, год)	0710005		
по ОКПО	31	12	2021
ИНН	45205277		
по ОКВЭД 2	7743345103		
по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
по ОКЕИ	12300	16	
	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	62 262	874
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	62 203	732
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	59	142
Платежи - всего	4120	(27 319 997)	(7 714)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(558 732)	(20)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	(115)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(7 561)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(29 201)	-
денежные средства, направленные на финансирование расходов по договорам на выполнение функций Заказчика/Девелопера	4126	(3 161 811)	-
денежные средства, направленные на вознаграждение технического заказчика	4127	(29 716)	-
приобретение участков и объектов недвижимости	4128	(21 542 264)	-
прочие платежи	4129	(1 998 273)	(18)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(27 257 735)	(6 840)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-

в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	29 667 693	257 290
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	29 667 693	256 240
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	50
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	1 000
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(2 355 640)	(248 700)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(2 355 640)	(248 700)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	27 312 053	8 590
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	54 318	1 750
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 750	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	56 068	1 750
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Смирная Наталья Сергеевна

(подпись)

(расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.

17

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И
ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО "СЗ "ЦЕНТРПОЛИС» за 2021г**

1. Информация об организации.

Правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью.

Полное фирменное наименование - ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЦЕНТРПОЛИС" (далее по тексту – Общество).

Местонахождение Общества: 125315, Москва г, Часовая ул, дом 24, строение 3, этаж 4, помещение I, комната 36

Юридический адрес Общества – 125315, Москва г, Часовая ул, дом 24, строение 3, этаж 4, помещение I, комната 36

Фактический адрес Общества - 125315, Москва г, Часовая ул, дом 24, строение 3, этаж 4, помещение I, комната 36

Дата государственной регистрации Общества – 11.08.2020 г.

Регистрационный номер – 1207700284296.

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД: 71.12.2, ОКПО 45205277.

Информация о создании и реорганизации ООО «СЗ «ЦЕНТРПОЛИС» с момента создания до даты окончания отчетного периода – 31.12.2020 г.:

- ООО «СЗ «ЦЕНТРПОЛИС» создано 11 августа 2020 г. Свидетельство о постановке на учет Общества в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве: С 11 августа 2020 г. Общество зарегистрировано в Инспекция Федеральной налоговой службы № 43 по г. Москве, Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе: и присвоен ИНН- 7743345103, КПП- 774301001.

Уставный капитал Общества на 31.12.2021 г. составляет 1 000 000 руб. (Один миллион рублей ноль копеек) и состоит из номинальной стоимости долей его участников:

№ п/п	Наименование, ИНН, КПП, адрес местонахождения участника	Номинальная стоимость доли, руб.	Доля в УК, %
1.	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», ИНН 7703421301, местонахождение: 123242, Москва г, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1	1 000 000,00	100
	Итого	1 000 000,00	100

Единоличным исполнительным органом является Генеральный директор Общества, который избирается общим собранием участников Общества сроком на 3 (три) года.

На основании Решения Единственного участника от 06 августа 2020 г. на должность Генерального директора назначен Смирная Наталья Сергеевна с 11 августа 2020 года сроком на три года.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется в рамках договора на бухгалтерское обслуживание № Д1006354/20 от 01.10.2020 г. заключенного с ПАО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК".

Среднесписочная численность работающих за 2021г. составляет 1 человек.

Аудитор Общества: Общество с ограниченной ответственностью "Группа компаний "МДА".

Состав ревизионной комиссии Решением Единственного участника не утвержден.

Общество, являясь застройщиком, осуществляет комплексную застройку земельных участков:

1. принадлежащих Обществу на праве собственности:

Местоположение/ адрес	Кадастровый номер	S, кв.м.	Правоустанавливающие документы	Первоначальная стоимость, тыс. руб. (счет 36.01)
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4323	7 665	Договор №б/н от 03.09.2021	473 962 823,65
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4324	36 791	Договор №б/н от 03.09.2021	2 274 875 246,77
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4325	1 063	Договор №б/н от 03.09.2021	65 749 214,03
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4326	1 342	Договор №б/н от 03.09.2021	83 000 289,02
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4327	2 994	Договор №б/н от 03.09.2021	185 146 439,14
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4328	154	Договор №б/н от 03.09.2021	9 544 098,74
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4329	6 814	Договор №б/н от 03.09.2021	421 343 953,34
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4330	98	Договор №б/н от 03.09.2021	6 081 517,38
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4331	210	Договор №б/н от 03.09.2021	13 006 680,10
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4332	80	Договор №б/н от 03.09.2021	4 968 544,80
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4333	63	Договор №б/н от 03.09.2021	3 917 404,03
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4334	11 919	Договор №б/н от 03.09.2021	736 995 343,39
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4335	3 509	Договор №б/н от 03.09.2021	216 989 821,29
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4336	13	Договор №б/н от 03.09.2021	825 813,53

Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4337	14	Договор №б/н от 03.09.2021	887 645,34
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4338	53	Договор №б/н от 03.09.2021	3 299 085,93
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4339	3 568	Договор №б/н от 03.09.2021	220 637 898,08
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4340	9 387	Договор №б/н от 03.09.2021	580 437 200,47
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4341	714	Договор №б/н от 03.09.2021	44 169 912,34
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4342	10 632	Договор №б/н от 03.09.2021	657 417 803,92
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4343	314	Договор №б/н от 03.09.2021	19 437 188,34
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4344	877	Договор №б/н от 03.09.2021	54 248 497,37
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4345	22 418	Договор №б/н от 03.09.2021	1 386 167 516,58
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4346	590	Договор №б/н от 03.09.2021	36 502 767,90
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4347	4 711	Договор №б/н от 03.09.2021	291 311 656,91
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4348	2 440	Договор №б/н от 03.09.2021	150 891 616,40
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4349	14 215	Договор №б/н от 03.09.2021	878 961 179,15
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4350	1 135	Договор №б/н от 03.09.2021	70 201 104,35
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4351	5 451	Договор №б/н от 03.09.2021	337 067 196,31
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4352	5 541	Договор №б/н от 03.09.2021	342 632 059,21

Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4353	833	Договор №б/н от 03.09.2021	51 527 897,73
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4354	15 907	Договор №б/н от 03.09.2021	983 580 601,67
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4355	4 003	Договор №б/н от 03.09.2021	247 534 735,43
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4356	5 246	Договор №б/н от 03.09.2021	324 391 675,26
Земельный участок г. Москва, Очаковское шоссе	77:07:0012008:4357	610	Договор №б/н от 03.09.2021	37 739 404,10
Итого:		181 374		11 215 451 832,00

Основными инвесторами (дольщиками) по застройке земельных участков в г. Москва Общество планирует привлекать дольщиков в рамках Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. с применением эскроу-счетов.

Пандемия коронавируса не оказала существенного влияния на финансовое состояние Общества.

2. Информация об учетной политике организации.

В 2021 году в Обществе действовала утвержденная приказом № 2 от 30 декабря 2020 г. учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета. Существенных изменений в методах и методологии бухгалтерского (налогового) учета не было.

С 01.01.2021 г. Общество для ведения бухгалтерского учета использует программное обеспечение 1С ТУС 2.0.

Финансовая отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации Правил бухгалтерского учета и отчетности, т.е. состав и содержание и методические основы формирования бухгалтерской отчетности Общества устанавливаются в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Бухгалтерский учет ведется по журнально-ордерной форме и полностью автоматизирован. Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Выбытие и списание материалов осуществляется по средней себестоимости.

Учет основных средств.

Учет основных средств производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденному Приказом Минфина РФ от 30.03.2001г № 26н (далее - ПБУ 6/01).

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость складывается из суммы фактических расходов предприятия на его приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ). При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении основных средств, НДС (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость основных средств документом Модернизация, при этом для НУ не образуя временных разниц.

Переоценка основных средств не проводилась.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется Комиссией, назначаемой приказом руководителя, на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. №1 в редакции Постановления Правительства РФ от 07.07.2016г. № 640, согласно ОК 013-2014 (СНС 2008) Общероссийского классификатора основных фондов, введенного в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 № 2018-ст, а также с учетом следующих факторов:

- ожидаемого срока полезного использования объекта;
- ожидаемой производительности, мощности объекта;
- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации. Амортизация по основным средствам начисляется ежемесячно линейным способом по каждому объекту основных средств в течение всего срока полезного использования в размере 1/12 годовой суммы.

Учет материалов.

Учет материально-производственных запасов производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 5/01, утвержденному Приказом Минфина РФ от 09.06.2001г. № 44н (далее ПБУ 5/01).

В соответствии с п.2 ПБУ 5/01 в качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения, работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд Общества.

Учет МПЗ осуществляется в количественных и стоимостных показателях. Количественный учет МПЗ ведется в единицах измерения исходя из их физических свойств (объем, вес, площадь, линейные единицы или поштучно и пр.).

Единицей бухгалтерского учета МПЗ является номенклатурный номер.

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы. Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Учет товаров, готовой продукции.

Товары, учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары». Фактической себестоимостью товара, готовой продукции при поступлении на предприятие признается совокупность инвестиционной и балансовой стоимости товара. При наличии дополнительных фактических затрат, связанных с приобретением товаров, стоимость товаров увеличивается на сумму данных затрат. Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях. Количественный учет поступления и выбытия товаров, ведется в квадратных метрах, штуках.

Учет денежных эквивалентов.

В соответствии с п.5 ПБУ Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011, утвержденному Приказом Минфина РФ от 02.02.2011г. №11н, денежные эквиваленты – это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- депозитные вклады по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев;
- высоколиквидные векселя, которыми будет проведен расчет (будут погашены) в течение 3-х месяцев.

Учет финансовых вложений.

Учет финансовых вложений производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденному Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г № 126н (далее - ПБУ 19/02).

Учет финансовых вложений осуществляется на счете 58 «Финансовые вложения», за исключением депозитных вкладов в кредитных организациях, которые учитываются на счете 55 «Специальные счета в банках».

В соответствии с п.2 ПБУ 19/02 для принятия к бухгалтерскому учету активов в качестве финансовых вложений необходимо единовременное выполнение следующих условий:

- наличие, надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у Общества на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающих из этого права;
- переход к Обществу финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);
- способность приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств Общества, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

Предприятие ведет аналитический учет финансовых вложений таким образом, чтобы обеспечить информацию по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является предприятие, организациям-заемщикам и т.п.).

Финансовые вложения предприятия подразделяются, в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются по статье «Краткосрочные финансовые вложения» бухгалтерского баланса. Остальные финансовые вложения представляются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов по статье «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, равной сумме фактических затрат предприятия на их приобретение за исключением НДС и иных возмещаемых налогов.

Учет формирования финансового результата.

Доходы, расходы и финансовый результат от ведения основной деятельности Компании формируются в бухгалтерском учете по каждому виду номенклатуры. Компания калькулирует полную производственную себестоимость оказанных услуг, выполненных работ, без выделения управленческих и коммерческих расходов.

Финансовый результат Компании отражается в бухгалтерской отчетности с подразделением на:

- доходы и расходы, связанные с ведением обычных видов деятельности;
- прочие доходы и расходы.

Финансовым результатом деятельности Общества является обобщающий показатель финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период.

Доход от ведения инвестиционной деятельности определяется как разница между целевыми средствами, полученными от физических и юридических лиц для инвестиций в строительство жилых домов, и фактическими затратами по инвестиционному контракту по конкретному адресу.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления расходов (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Доходы от сдачи в аренду основных средств относятся к основному виду деятельности.

Выручка от реализации продукции, товаров, работ и услуг определяется «по мере отгрузки» для целей исчисления налога на добавленную стоимость, а для исчисления налога на прибыль – по методу начисления.

В целях признания доходов и расходов предприятием используется метод начисления.

Общество создает резерв по сомнительной задолженности, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной, с отнесением суммы резерва на финансовые результаты Общества. Учет резервов по сомнительной задолженности осуществляется на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам».

Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Общество создает оценочное обязательство на оплату отпусков.

Оценочное обязательство рассчитывается по каждому работнику Общества (за исключением сотрудников, работающих по гражданско-правовым договорам) ежемесячно, кроме декабря. При расчете указанной суммы учитываются все виды заработка, которые принимаются во внимание при расчете среднедневного заработка для оплаты отпусков. В сумму оценочного обязательства включается также сумма страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, а также сумма страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, рассчитанные с суммы предстоящих отпусков работников.

Резерв на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт Общество создает.

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора. Учет затрат, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счете 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» с последующим формированием стоимости актива.

Общество формирует регистры налогового учета ежеквартально с использованием программы 1С.

Инвентаризация имущества и обязательств.

В соответствии Федеральному закону от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденному Приказом МФ РФ от 29.07.1998 г. № 34н, для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества производится по его местонахождению и материально-ответственному лицу. Инвентаризацию Общество проводит ежегодно.

3. Пояснения к формам бухгалтерской отчетности.

Пояснения к бухгалтерскому балансу.

3.2. Информация об отложенных налоговых активах.

Наименование показателя	Сумма (тыс.руб.) на 31.12.2020	Сумма (тыс.руб.) на 31.12.2021
1	2	3
Отложенные налоговые активы, в том числе:	2 009	120 359
- Резервы сомнительных долгов	0	408
- оценочные обязательства и резервы	3	3
- под убытки текущего периода	2 006	13 640
- Прочие расходы	0	106 308

3.3. Информация о запасах.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 в строке 1210 «Запасы» отражаются следующие виды активов:

№ п/п	Вид актива	Стоимость на начало периода, тыс. руб.	Поступления за период, тыс. руб.	Выбытие за период, тыс. руб.	Стоимость на конец периода, тыс. руб.
1	Недвижимость для строительства	0	11 501 430	0	11 501 430
2	Расходы на продажу	0	175 002	0	175 002
3	Затраты на строительство и проектирование	0	4 089 004		4 089 004
Итого		0	15 765 437	0	15 765 437

3.4. Учет НДС

Общество в одном налоговом периоде осуществляет операции, подлежащие налогообложению, и операции, не облагаемые НДС.

Согласно Учетной политике, Общество ведет отдельный учет НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), используемым для осуществления как облагаемых налогом, так и не подлежащих налогообложению (освобожденных от налогообложения) операций.

НДС по видам услуг	Сумма (тыс.руб.) на 31.12.2020	Сумма (тыс.руб.) на 31.12.2021
1	2	
НДС по приобретенным услугам	444	174
ИТОГО:	444	174

3.5. Информация о привлечение займов и кредитов.

В 2021 г. Общество осуществляло привлечение займов и кредитов.

Наименование, сроки	%	На конец отчетного года, тыс. руб.
1	2	3
Заемные средства, в том числе:	-	27 898 771
- долгосрочные кредиты 2028г.	Привязана КС	26 518 050
- проценты по долгосрочным кредитам:	-	531 542
- долгосрочные займы 2024-2028гг.	8 - 8,5	801 542
- проценты по краткосрочным займам:	-	47 637
Всего по строке 1410	-	27 898 771

Обществом 22.09.2021 г., подписан целевой договор № 38B0167 об открытии не возобновляемой кредитной линии в Банке ПАО СБЕРБАНК на финансирование строительства по проекту: г. Москва, Очаковское ш., вл. 3, 3А, 5

3.6. Информация о дебиторской задолженности.

Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, составляет в сумме 13 712 583 тыс. руб.

В составе дебиторской задолженности отражено:

№ п/п	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Расшифровка состава дебиторской задолженности с учетом критерия существенности 5 % от балансового показателя	
			Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Наименование дебитора, предполагаемая дата исполнения обязательств
1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 399	1 399	МОСЭНЕРГОСБЫТ АО Договор № 77951366 от 01.05.2021 До 31.03.2022
2	Задолженность покупателей и заказчиков	7 787	6 983	АБСОЛЮТБЕТОН ТРЕЙД ООО Договор № ЦП/02 от 01.10.2021; АГРОМИР ООО Договор № ЦП/04 от 01.10.2021; АДАСТРОЙ ООО Договор № ЦП/03 от 01.10.2021; ГОРИЗОНТАЛЬ ООО Договор № 2Э/2021 от 01.06.2021; М-Бетон ООО Договор № ЦП/01 от 01.10.2021; До 31.03.2022г.
3	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	13 703 401	13 698 458	ГОРИЗОНТАЛЬ ООО Договор №б/н от 03.09.2021 Договор №б/н от 22.07.2021 Договор № б/н от 03.09.2021: Финетикс ООО Договор №б/н от 22.07.2021 До 31.03.2022
Итого по стр. 1230		13 712 587		

3.7 Расшифровка краткосрочная кредиторская задолженность (строка 1520)

В составе краткосрочной кредиторской задолженности Компании на 31.12.2021 отражены следующие суммы:

№ п/п	Показатель	Сумма на 31.12.2020, тыс. руб.	Расшифровка состава кредиторской задолженности с учетом критерия существенности 5% от балансового показателя	
			Сумма на 31.12.2020, тыс. руб.	Наименование кредитора, предполагаемая дата исполнения обязательств
1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	253 345	253 345	КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ООО Договор №ЦЕНТРПОЛИС/ПИК-21-Уступка от 01.10.2021 ПАО ПИК СЗ Договор № Д1006354/20 от 01.10.2020 Договор № Д1046139/20 от 11.01.2021 Договор № Д1227882/21 от 01.07.2021 ПИК-УК ООО Договор №ТЗ1/20 от 01.12.2020
2	Расчеты по налогам и взносам	5	5	Задолженность перед бюджетом по налогу на добавленную стоимость. До 25.01.2022г.
3	Расчеты с покупателями и заказчиками	55 455	55 455	ГОРИЗОНТАЛЬ ООО Предварительный договор купли-продажи (ПДКП) № Матвеевский парк-1.4(кв)-4/2/1(2) от 24.12.2021

4	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 349 070	1 319 016	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО Договор № б/н от 03.09.2021 Договор о переводе долга
Итого по стр. 1520		1 657 875		

4. Пояснения к отчету о финансовых результатах.

4.1. Выручка от реализации (по видам деятельности) (строка 2110)

№ п/п	Виды деятельности	Сумма (тыс.руб.)на 31.12.2021	Сумма (тыс.руб.)на 31.12.2020
1.	Сдача в аренду электросетевого хозяйства	2 734	0
2	Сдача в субаренду земельных участков помещений	11 087	1 612
	Итого:	13 821	1 612

4.2. Себестоимость продаж (по видам деятельности) (строка 2120)

№ п/п	Виды деятельности	Сумма (тыс.руб.)на 31.12.2021	Сумма (тыс.руб.)на 31.12.2020
1.	Прочая реализация (Сдача в аренду электросетевого хозяйства)	1 683	-
2	Расходы на оплату труда	-	101
3	Отчисления на социальные нужды	-	27
4	Аренда офиса	-	3 679
5	Бухгалтерские услуги	-	250
6	Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов (контур)	-	23
	Итого:	1 683	4 080

4.3. Управленческие расходы (строка 2220)

Наименование показателя	Сумма (тыс.руб.)на 31.12.2021	Сумма (тыс.руб.)на 31.12.2020
Аренда зданий и сооружений	26	-
Аренда офисных площадей	8 601	-
Аудиторские услуги	52	-
Бухгалтерские и финансовые услуги	890	-
Прочие услуги по обслуживаемым объектам	1	-
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов	2	-
Услуги по оформлению документов	85	-
Электроэнергия	1 024	-
Итого:	10 681	-

4.4. Прочие доходы и расходы (строки 2320, 2330, 2340, 2350)

Наименование показателя	Сумма (тыс.руб.)на 31.12.2021	Сумма (тыс.руб.)на 31.12.2020
Проценты к получению	49	-
Проценты к уплате	823	7 561
Прочие доходы, в т.ч.	-	-
Прочие расходы в т.ч.	11 289	18
Расходы на услуги банков	11 289	18

4.5. Численность работников и социальные показатели

№ п/п	Показатель	На 31.12.2021	На 31.12.2020
1	Среднесписочная численность работников, чел.	1	1
2	Затраты на оплату труда, тыс.рублей	-	89
3	Сумма страховых взносов, тыс.рублей	-	27

Численность управленческого персонала по состоянию на 31 декабря 2021г. составляла одна единица: генеральный директор, привлеченный на основе совместительства на 0,04 ставки.

4.6. Финансовый результат

Финансовым результатом деятельности предприятия является обобщающий показатель финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период.

Доходы организации признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором эти доходы возникают исходя из условий сделок.

Доходы организации от сдачи в аренду объектов основных средств и организации относятся к доходам по основному виду деятельности.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.

4.7. Прочие пояснения к бухгалтерской отчетности.

По состоянию на 31 декабря 2021 г исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества:

Обязательная информация		Дополнительная информация		
ФИО	Должность	Общая сумма выплаченного вознаграждения за 2021 (тыс. руб.)	Вид выплаченного вознаграждения	Срок полномочий
Смирная Наталья Сергеевна	Генеральный директор	0	Заработная плата	с 11.08.2020 сроком на три года

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

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

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;

- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии с правилами документооборота;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

4.8. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов Общества

Список связанных сторон ООО «СЗ Центрполис» на 31.12.2021 г.

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте <http://pik-group.ru> – «База знаний» - «О компании» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

Бенефициарным владельцем - лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества, является Гордеев Сергей Эдуардович, гражданство Россия.

Связанными сторонами Компании являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Компании, или на деятельность которых Компания способна оказывать влияние. Связанными сторонами Компании являются:

№	Юридические / физические лица	Основания, для признания юридического / физического лица связанной стороной
1	Смирная Наталья Сергеевна	Генеральный директор
2	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	Организация – участник компании с долей владения – 100 %
3	ПАО «ПИК СЗ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
4	ООО «ПИК-УК»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
5	ООО «КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания

В течение 2021 г. у Компании были следующие существенные операции со связанными сторонами:

Наименование связанной стороны	Объем операций, тыс. руб. (в т.ч. НДС)	Характер отношений со связанной стороной
ООО «ПИК-УК»	4 635 474	Осуществление функций технического заказчика для Компании
ПАО «ПИК СЗ»	70 136	Агентское вознаграждение за услуги по поиску покупателей недвижимости для Компании,
ООО «КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ»	134 415	Агентское вознаграждение за услуги по поиску покупателей недвижимости для Компании
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	3 149 611	Договор займа

С прочими связанными сторонами существенных сделок и/или иных отношений у Компании в течение 2021 года не было.

4.9. Условные факты хозяйственной деятельности

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

Общество не имеет выданных до отчетной даты гарантий, обязательств, поручительств в пользу третьих лиц, обязательств в отношении охраны окружающей среды и т.п.

4.10. Иная обязательная информация

В соответствие отдельным нормативным актам по бухгалтерскому учету Общество приводит следующую обязательную для раскрытия информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- отсутствуют события после отчетной даты, т.е. факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности после отчетной даты;
- Общество по состоянию на 31.12.2021 г. не является поручителем;
- отсутствуют заключенные в отчетном периоде договоры о совместной деятельности, доверительного управления;
- отсутствуют чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствий на результаты финансово-хозяйственной деятельности, повлиявших на финансовую отчетность 2021 г.;
- расчеты в иностранной валюте в 2021 г. Обществом не производились;
- отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;
- отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов;
- отсутствуют МПЗ, переданные в залог;
- отсутствуют объекты ОС и НМА, не подлежащие амортизации;
- Общество в соответствии с условиями заключенных договоров, осуществляло исполнение обязательств не денежными средствами (зачетом встречных однородных требований). Оценка обязательства, способом исполнения которого являются не денежные расчеты, осуществлялась в общем порядке, аналогичном оценке обязательства, исполняемого денежными средствами.

4.11. Раскрытие событий после отчетной даты

Данных о доходах, расходах и обязательствах, выявленных после составления годовой отчетности; объявлений дебиторов Общества банкротами нет; обнаруженных после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые приведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период нет; решения о реорганизации, реконструкции, эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались; крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений не осуществлялись.

В 2022-2023 гг. в связи с увеличением ставок по заёмным средствам ожидается сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров. Логистика существенно не изменится в связи с незначительной долей поставок импортных материалов. Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «Непрерывность деятельности».

4.12. Непрерывность деятельности

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению, не

приведут к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. В случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы.

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2022-23 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;

- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Руководством, в связи с этим проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2022 году. В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит предприятиям строительной отрасли не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

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

4.12 Переход на ФСБУ

В связи с переходом в 2021 году на ФСБУ 5/2019 «Запасы» последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 Общество отражало перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019). 2021 год стал последним годом применения ПБУ 6/01 «Учет основных средств».

Активы, удовлетворяющие критериям основных средств, со сроком использования более 12 месяцев и стоимостью в пределах лимита (не более 40 000 рублей), отражены в бухгалтерском учете в составе запасов, как и до вступления в действие ФСБУ 5/2019 (письмо МФ РФ от 02.03.2021 № 07-01-09/14384).

В 2021 году Общество не использовало право досрочного применения новых ФСБУ «Основные средства», «Капитальные вложения», «Аренда».

В связи с вступлением в силу с 2022 года новых ФСБУ учетная политика Общества будет применяться с 1 января 2022 года в новой редакции.

При этом Общество применяет следующие правила перехода на новые стандарты учета, отражаемые в учете в межотчетный период:

- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»- Объекты учета аренды классифицируются исходя из соответствующих условий договоров. Для Общества как арендатора применяется п. 50 ФСБУ 25/2018- упрощенный переход.

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;

Переход на ФСБУ 6/2020 производится в соответствии с п.49 ФСБУ 6/2020 без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за прошлые периоды, с отражением корректировок единовременно на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному).

- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Общество использует право перспективно применять новые требования к формированию в бухгалтерском учете информации о капитальных вложениях (п. 26 ФСБУ 26/2020).

Генеральный директор

Н.С. Смирная

Дата 10.03.2022 г.



Прошито и пронумеровано, скреплено
печатью

31 (тридцать один) лист(ов)
Генеральный директор

ООО «ГК «МДА» Дмитриев С.А.

