

Исх. № 137
от 27.04.2022

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

2022

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Единственному участнику общества с
ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «СК
МакроСтрой»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СК МакроСтрой» (ОГРН 1143926032128), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах, 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 «СК МакроСтрой» 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.

Ответственность руководства 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

ЗАО Аудиторская фирма «БалтФинЭскорт»

236039 г. Калининград, Малый переулок, 17, офис 403. Телефоны 8(4012) 64 83 38; факс: 65 60 16

E-mail: audit39@mail.ru

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 руководством аудируемого лица, доводя до его 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.

Т.Г. Тюренкова

Директор,

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606042058)



Аудиторская организация:

закрытое акционерное общество Аудиторская фирма «БалтФинЭскаорт»,
236039, город Калининград, переулок Малый, дом 17, офис 403,
ОРНЗ 11606039728

27 апреля 2022 года



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 20 21 г.

Организация ООО "Специализированный застройщик "СК МакроСтрой"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма/форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / частная
Единица измерения: тыс. руб. _____
Местонахождение (адрес) Калининградская область, г. Пионерский ул. Шаманова 4Б

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

| | | |
|------------|----|------|
| Коды | | |
| 0710001 | | |
| 31 | 12 | 2021 |
| 56102563 | | |
| 3910502135 | | |
| 41 20 | | |
| 12300 | 16 | |
| 384 | | |

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора _____

ЗАО Аудиторская фирма "БалтФинЭскаорт"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора _____
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора _____

ИНН _____
ОГРН/ОГРНИП _____

| |
|---------------|
| 3904008721 |
| 1023900592210 |

| Пояснения | Наименование показателя ² | Код строки | На <u>31 декабря 20 21</u> г. | На 31 декабря 20 <u>20</u> г. | На 31 декабря 20 <u>19</u> г. |
|-----------|--|------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | АКТИВ | | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Нематериальные активы | 1110 | - | - | - |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| 2. | Основные средства | 1150 | - | 144 | 576 |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | - | - | - |
| | Финансовые вложения | 1170 | - | - | - |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | - | - | - |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | - | - | - |
| | Итого по разделу I | 1100 | - | 144 | 576 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| 4. | Запасы | 1210 | 338 425 | 86 180 | 45 674 |
| 2.6. | в т.ч. Объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи | | 267 824 | 85 991 | 31 484 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | - | - | - |
| 5.1.-5.2. | Дебиторская задолженность | 1230 | 677 277 | 127 735 | 42 351 |
| 2.7. | в т.ч. по Договорам долевого участия | | 642 519 | 87 918 | 16 859 |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | 3 731 | 3 300 | - |
| 2.8. | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 9 356 | 15 466 | 5 633 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | - | - | - |
| | Итого по разделу II | 1200 | 1 028 789 | 232 681 | 93 658 |
| | БАЛАНС | 1600 | 1 028 789 | 232 825 | 94 234 |

| Пояснения | Наименование показателя | | На 31 декабря 20 21 г. | На 31 декабря 20 20 г. | На 31 декабря 20 19 г. |
|-----------|--|------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | ПАССИВ | | | | |
| | III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | |
| 1.3. | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 10 000 | 10 000 | 10 000 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | (-) | (-) | (-) |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | 36 098 | 32 351 | 24 922 |
| | Итого по разделу III | 1300 | 46 098 | 42 351 | 34 922 |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 2.9. | Заемные средства | 1410 | 191 837 | 37 932 | 11 293 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| 2.11. | Прочие обязательства | 1440 | 639 889 | 83 784 | 9 902 |
| 2.11. | в том числе : по договорам долевого участия | 1450 | 639 889 | 83 784 | |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 831 726 | 121 716 | 21 195 |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 2.11. | Заемные средства | 1510 | 114 034 | | |
| 5.3.-5.4. | Кредиторская задолженность | 1520 | 36 685 | 68 758 | 26 520 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | - |
| | в т.ч по инвестиционным договорам | 1540 | - | - | - |
| 7. | Оценочные обязательства | 1550 | 246 | - | - |
| | Прочие обязательства | 1560 | - | - | 11 597 |
| | в том числе : по договорам долевого участия | 1570 | - | - | 11 597 |
| | Итого по разделу V | 1500 | 150 965 | 68 758 | 38 117 |
| | БАЛАНС | 1700 | 1 028 789 | 232 825 | 94 234 |

Руководитель _____

Малышев А.А.

(подпись)

(расшифровка подписи)

"30" марта

20 22 г.

28



Отчет о финансовых результатах
за Январь - декабрь 2021 г.

| | | Дата (число, месяц, год) | <table border="1"> <tr><th align="center" colspan="3">Коды</th></tr> <tr><td align="center" colspan="3">0710002</td></tr> <tr><td align="center">31</td><td align="center">12</td><td align="center">2021</td></tr> </table> | | | Коды | | | 0710002 | | | 31 | 12 | 2021 |
|---|---|--------------------------|--|----|--|------|--|--|---------|--|--|----|----|------|
| Коды | | | | | | | | | | | | | | |
| 0710002 | | | | | | | | | | | | | | |
| 31 | 12 | 2021 | | | | | | | | | | | | |
| Организация | <u>ООО "Специализированный застройщик "СК МакроСтрой"</u> | Форма по ОКУД | 0710002 | | | | | | | | | | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | по ОКПО | 56102563 | | | | | | | | | | | |
| Вид экономической деятельности | <u>Строительство жилых и нежилых зданий</u> | ИНН | 3910502135 | | | | | | | | | | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | <u>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ / Частная</u> | по ОКВЭД 2 | 41.20 | | | | | | | | | | | |
| Единица измерения: в тыс. рублей | | по ОКОПФ / ОКФС | 12300 | 16 | | | | | | | | | | |
| | | по ОКЕИ | 384 | | | | | | | | | | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - декабрь 2021 г. | За Январь - Декабрь 2020 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| 3.1. | Выручка | 2110 | 3 089 | 10 745 |
| 3.2., 6 | Себестоимость продаж | 2120 | (-) | (998) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 3 089 | 9 747 |
| | Коммерческие расходы | 2210 | - | - |
| | Управленческие расходы | 2220 | (-) | (-) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 3 089 | 9 747 |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| | Проценты к получению | 2320 | - | - |
| | Проценты к уплате | 2330 | (-) | (-) |
| 3.4. | Прочие доходы | 2340 | 1 971 | 8 |
| 3.4. | Прочие расходы | 2350 | (1 220) | (422) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | 3 840 | 9 333 |
| | Налог на прибыль | 2410 | (93) | (1 905) |
| 3.4. | в том числе: | | | |
| | текущий налог на прибыль | 2411 | (93) | (1 905) |
| | отложенный налог на прибыль | 2412 | - | - |
| | Прочее | 2460 | | |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 3 747 | 7 428 |

| Пояснения | Наименование показателя | За <u>Январь-декабрь</u> 20 <u>21</u> г. | За <u>Январь-декабрь</u> 20 <u>20</u> г. |
|-----------|---|---|---|
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | - | - |
| | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | - | - |
| | Совокупный финансовый результат периода ⁶ | - | - |
| | Справочно | | |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | - | - |

Руководитель _____

Малышев А.А.

(подпись)

(расшифровка подписи)

"30" марта 20 22 г.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.

| | |
|------------|---------|
| Коды | |
| 0710003 | |
| 31 | 12 2021 |
| 35388294 | |
| 3910502135 | |
| 41.20 | |
| 12165 | 16 |
| 384 | |

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКОНП / ОКФС

по ОКЕИ

Организация ООО "Специализированный застройщик "СК МакроСтрой"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общество с ограниченной ответственностью / Частная

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

| 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 | 10 000 | - | - | - | 24 922 | 34 922 |
| <u>За 2020 г.</u> | 3210 | - | - | - | - | 7429 | 7429 |
| Увеличение капитала - всего: | | | | | | | |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3211 | X | X | X | X | 7429 | 7429 |
| переоценка имущества | 3212 | X | X | - | - | - | - |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3213 | X | - | - | - | - | - |
| дополнительный выпуск акций | 3214 | - | - | - | X | - | - |
| увеличение номинальной стоимости акций | 3215 | - | - | - | X | - | X |
| реорганизация юридического лица | 3216 | - | - | - | - | - | - |

| Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|---|------|------------------|---|--------------------|-------------------|---|--------|
| Уменьшение капитала - всего: | 3220 | - | - | - | - | 0 | 0 |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3221 | X | X | X | X | 0 | 0 |
| 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 | - | - |
| Изменение добавочного капитала | 3230 | X | X | - | - | - | X |
| Изменение резервного капитала | 3240 | X | X | X | - | - | X |
| Величина капитала на 31 декабря 2020 г. | 3200 | 10 000 | - | - | - | 32 351 | 42 351 |
| За 2021 г. | | | | | | | |
| Увеличение капитала - всего: | 3310 | - | - | - | - | 3 747 | 3 747 |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3311 | X | X | X | X | 3 747 | 3 747 |
| 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 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3321 | X | X | X | X | - | - |
| 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 | 10 000 | - | - | - | 36 098 | 46 098 |

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 | 34 922 | | | 42 351 |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | 3410 | - | - | - | - |
| исправлением ошибок | 3420 | - | - | - | - |
| после корректировок | 3500 | 34 922 | | | 42 351 |
| в том числе: | | | | | |
| нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): | | | | | |
| до корректировок | 3401 | 24 922 | 7 429 | | 32 351 |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | 3411 | - | - | - | - |
| исправлением ошибок | 3421 | - | - | - | - |
| после корректировок | 3501 | 24 922 | 7 429 | | 32 351 |
| 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 | 46 098 | 42 351 | 34 922 |



Малышев Алексей
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель

30 марта 2022г.

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

| | | | | |
|---|---|------------------------|----|------|
| Организация ООО "Специализированный застройщик "СК МакроСтрой" Идентификационный номер налогоплательщика Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий Организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / Частная Единица измерения: в тыс. рублей | Форма по ОКУД Дата (число, месяц, год) | Коды 0710004 | | |
| | по ОКПО | 31 | 12 | 2021 |
| | ИНН | 35388294 | | |
| | по ОКВЭД | 3910502135 | | |
| | по ОКФС / ОКФС | 41.20 | | |
| | по ОКЕИ | 12165 | 16 | 384 |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2021 г. | За Январь - Декабрь 2020 г. |
|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| Денежные потоки от текущих операций | | | |
| Поступления - всего | 4110 | 6 494 | 43 871 |
| в том числе: | | | |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг | 4111 | 3 000 | 1 220 |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | 4112 | - | - |
| от перепродажи финансовых вложений | 4113 | - | - |
| по ДДУ | 4114 | 3 371 | 42 651 |
| прочие поступления | 4119 | 123 | - |
| Платежи - всего | 4120 | (244 972) | (115 588) |
| в том числе: | | | |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | (233 220) | (109 758) |
| в связи с оплатой труда работников | 4122 | (6 358) | (3 698) |
| процентов по долговым обязательствам | 4123 | (560) | (987) |
| налога на прибыль организаций | 4124 | - | - |
| | 4125 | - | - |
| прочие платежи | 4129 | (4 834) | (1 145) |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | (238 478) | (71 717) |
| 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 | (431) | (3 300) |
| 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 | (431) | (3 300) |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива | 4224 | - | - |
| | 4225 | - | - |
| прочие платежи | 4229 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | (431) | (3 300) |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2021 г. | За Январь - Декабрь 2020 г. |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| Денежные потоки от финансовых операций | | | |
| Поступления - всего | 4310 | 232 798 | 84 850 |
| в том числе: | | | |
| получение кредитов и займов | 4311 | 232 798 | 84 850 |
| денежных вкладов собственников (участников) | 4312 | - | - |
| от выпуска акций, увеличения долей участия | 4313 | - | - |
| от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др. | 4314 | - | - |
| | 4315 | - | - |
| прочие поступления | 4319 | - | - |
| Платежи - всего | 4320 | - | - |
| 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 | 4322 | - | - |
| в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов | 4323 | - | - |
| | 4324 | - | - |
| прочие платежи | 4329 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 4300 | 232 798 | 84 850 |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период | 4400 | (6 111) | 9 833 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода | 4450 | 15 466 | 5 633 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода | 4500 | 9 355 | 15 466 |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю | 4490 | - | - |

Руководитель _____


 Мальшев Алексей
 Александрович
 (подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.


 Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное»
 ИНН 3910302135 ОГРН 1143900000000
 КАЛИНИНГРАД

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "СК МакроСтрой"

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2021
и отчету о финансовых результатах за 2021 год (тыс. руб.)

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | Поступил | Изменения за период | | Переоценке | | На конец периода | |
|---|------|------------|--------------------------|-------------------------|----------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация | Первоначальная стоимость | накопленная амортизация | первоначальная стоимость | накопленная амортизация |
| | | | | | | | | | | | |
| Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего | 5200 | за 2021 г. | 2 160 | (2 016) | - | (2 160) | 2 160 | - | - | - | - |
| | 5210 | за 2020 г. | 2 160 | (1 584) | - | - | - | (432) | - | - | 2 160 |
| в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного) | 5201 | за 2021 г. | 2 160 | (2 016) | - | (2 160) | 2 160 | (144) | - | - | - |
| | 5211 | за 2020 г. | 2 160 | (1 584) | - | - | - | (432) | - | - | 2 160 |
| Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего | 5220 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5230 | за 2020 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | 5221 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5231 | за 2020 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

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

| Наименование показателя | Код | за 2021 г. | за 2020 г. |
|--|------|------------|------------|
| Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего | 5260 | - | - |
| в том числе: | 5261 | - | - |
| Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: | 5270 | - | - |
| в том числе: | 5271 | - | - |

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | На конец периода | | |
|-----------------------------|------|------------|--------------------------|---------------------------|---------------------|-------------------|---------------------------|--|---|--------------------------|---------------------------|
| | | | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | Поступило | выбыло (погашено) | накопленная корректировка | начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной) | Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения) | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |
| Долгосрочные - всего | 5301 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5311 | за 2020 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | | | | | |
| | 5302 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5312 | за 2020 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Краткосрочные - всего | 5305 | за 2021 г. | 3 300 | - | 731 | (300) | - | - | - | 3 731 | - |
| | 5315 | за 2020 г. | - | - | 3300 | - | - | - | - | 3 300 | - |
| в том числе: | | | | | | | | | | | |
| займ юридическим лицам | 5306 | за 2021 г. | 3 300 | - | 731 | (300) | - | - | - | 3 731 | - |
| | 5316 | за 2020 г. | - | - | 3300 | - | - | - | - | 3 300 | - |
| Финансовых вложений - Итого | 5300 | за 2021 г. | 3 300 | - | 731 | (300) | - | - | - | 3 731 | - |
| | 5310 | за 2020 г. | - | - | 3300 | - | - | - | - | 3 300 | - |

3.2. Иное использование финансовых вложений

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. | На 31 декабря 2019 г. |
|---|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего | 5320 | - | - | - |
| в том числе: | | | | |
| Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего | 5321 | - | - | - |
| в том числе: | 5325 | - | - | - |
| | 5326 | - | - | - |
| Иное использование финансовых вложений | 5329 | - | - | - |



**Мальшев Алексей
Александрович**

(подпись)
(расшифровка подписи)

Руководитель

30 марта 2022 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | На конец периода | |
|--|------|------------|----------------|---|-----------------------|----------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|----------------|
| | | | себе-стоимость | величина резерва под снижение стоимости | поступления и затраты | себе-стоимость | резерв под снижение стоимости | убыток от снижения стоимости | оборот запасов между группами | себе-стоимость |
| Запасы - всего | 5400 | за 2021 г. | 85180 | - | 252 245 | - | - | - | 339 425 | - |
| в том числе: | 5420 | за 2020 г. | 45574 | - | 40505 | - | - | X | 86180 | - |
| Сырье, материалы и другие аналогичные ценности | 5401 | за 2021 г. | 189 | - | 129 131 | - | - | (58718) | 70 601 | - |
| Готовая продукция | 5402 | за 2021 г. | 14 190 | - | 29076 | - | - | (43077) | 189 | - |
| Товары для перепродажи | 5422 | за 2020 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Товары и готовая продукция отгруженные | 5403 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Товары и готовая продукция отгруженные (незавершенное строительство объектов, предназначенных для продажи) | 5404 | за 2020 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Затраты в незавершенном производстве (незавершенное строительство объектов, предназначенных для продажи) | 5405 | за 2021 г. | 85991 | - | 130 005 | (6992) | - | 58719 | 287824 | - |
| Прочие запасы и затраты | 5425 | за 2020 г. | 31484 | - | 136007 | (124575) | - | 43077 | 85991 | - |
| | 5405 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5426 | за 2020 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов») | 5407 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5427 | за 2020 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5408 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5428 | за 2020 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |

4.2. Объекты незавершенного строительства, отражаемые в составе запасов и предназначенные для продажи

| Наименование показателя | Код | Период | Изменения за период | | принято к | На конец |
|--|------|------------|---------------------|----------|-----------|----------|
| | | | затраты за период | списано | | |
| Незавершенное строительство и незаоконченные операции по приобретению в том числе: | 5240 | за 2021 г. | 55 951 | (5992) | - | 267 824 |
| | 5250 | за 2020 г. | 31 484 | (124575) | - | 85 991 |
| Калининградское шоссе 17а - 1 | 5245 | за 2021 г. | 1 346 | (1346) | - | - |
| | 5255 | за 2020 г. | 6 303 | (4960) | - | 1 345 |
| Калининградское шоссе 17а (общая) | 5247 | за 2021 г. | 180 | (180) | - | - |
| | 5257 | за 2020 г. | 72 | 109 | - | 180 |
| г. Пионерский, ул. Октябрьская 13 д.2 | 5248 | за 2021 г. | 9 182 | 17 875 | - | 27 068 |
| | 5258 | за 2020 г. | 305 | 6 866 | - | 9 192 |
| Калининградское шоссе 17а - 3 | 5249 | за 2021 г. | 1 749 | (1767) | - | - |
| | 5259 | за 2020 г. | 2 163 | (414) | - | 1 749 |
| г. Пионерский, ул. Октябрьская 14 | | за 2021 г. | 15 533 | 169 | - | 15 702 |
| | | за 2020 г. | 15 533 | 15 533 | - | 15 533 |
| г. Пионерский, ул. Октябрьская 13 (общие) | | за 2021 г. | 16 532 | (428) | - | 30 750 |
| | | за 2020 г. | 12 434 | 4 036 | - | 16 532 |
| г. Пионерский, ул. Октябрьская 12 (общие) | | за 2021 г. | 25 111 | 128 327 | (2560) | 150 848 |
| | | за 2020 г. | 25 111 | 25 111 | - | 25 111 |
| г. Пионерский, ул. Октябрьская 13 д. 1 | | за 2021 г. | 16 221 | 27 688 | (452) | 43 457 |
| | | за 2020 г. | 784 | 15 438 | - | 16 221 |
| г. Пионерский, ул. Октябрьская 37 | | за 2021 г. | 127 | (127) | - | - |
| | | за 2020 г. | 127 | 127 | - | 127 |
| г. Пионерский, ул. Рабочая 44 | | за 2021 г. | 6 604 | (116384) | - | - |
| | | за 2020 г. | 109 780 | 109 780 | - | - |
| Калининградское шоссе 17а - 2 | | за 2021 г. | 2 818 | (2818) | - | - |
| | | за 2020 г. | - | - | - | - |

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

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | На конец периода | |
|---|------|------------|-------------------------------|---|-------------------------------|---|
| | | | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам |
| Долгосрочная дебиторская задолженность - всего | 5501 | за 2021 г. | - | - | - | - |
| | 5521 | за 2020 г. | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | 5502 | за 2021 г. | - | - | - | - |
| | 5522 | за 2020 г. | - | - | - | - |
| Авансы выданные | 5503 | за 2021 г. | - | - | - | - |
| | 5523 | за 2020 г. | - | - | - | - |
| Прочая | 5504 | за 2021 г. | - | - | - | - |
| | 5524 | за 2020 г. | - | - | - | - |
| | 5505 | за 2021 г. | - | - | - | - |
| | 5525 | за 2020 г. | - | - | - | - |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего | 5510 | за 2021 г. | 127 735 | (173) | 677 277 | - |
| | 5530 | за 2020 г. | 42 524 | (173) | 127 735 | (173) |
| в том числе: | | | | | | |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | 5511 | за 2021 г. | - | - | - | - |
| | 5531 | за 2020 г. | - | - | - | - |
| Авансы выданные | 5512 | за 2021 г. | 39 817 | (173) | 34 758 | - |
| | 5532 | за 2020 г. | 25 640 | (173) | 39 817 | (173) |
| Прочая | 5513 | за 2021 г. | - | - | - | - |
| | 5533 | за 2020 г. | 25 | - | - | - |
| Расчеты по договорам долевого участия | 5514 | за 2021 г. | 87918 | - | 642519 | - |
| | 5534 | за 2020 г. | 16859 | - | 87918 | - |
| Итого | 5500 | за 2021 г. | 127 735 | (173) | 677 277 | - |
| | 5520 | за 2020 г. | 42 524 | (173) | 127 735 | (173) |

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 | - | - | (173) | - | (173) | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| расчеты с покупателями и заказчиками | 5541 | - | - | - | - | - | - |
| расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат) | 5542 | - | - | (173) | - | (173) | - |
| прочие | 5543 | - | - | - | - | - | - |
| | 5544 | - | - | - | - | - | - |

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

| Наименование показателя | Код | Период | Остаток на начало года | Остаток на конец периода | 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 |
| Долгосрочная кредиторская задолженность - всего | 5551 | за 2021 г. | 121716 | 831726 | - | - | - | - | - | - |
| | 5571 | за 2020 г. | 21195 | 121716 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | | | | |
| кредиты | 5552 | за 2021 г. | 37 932 | 191 837 | - | - | - | - | - | - |
| | 5572 | за 2020 г. | 11 293 | 37 932 | - | - | - | - | - | - |
| займы | 5553 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5573 | за 2020 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| прочая (по Договорам долевого участия в строительстве) | 5554 | за 2021 г. | 83784 | 639889 | - | - | - | - | - | - |
| | 5574 | за 2020 г. | 9902 | 83784 | - | - | - | - | - | - |
| | 5555 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5575 | за 2020 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего | 5560 | за 2021 г. | 68 758 | 150 719 | - | - | - | - | - | - |
| | 5580 | за 2020 г. | 38 117 | 68 758 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | | | | |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками | 5561 | за 2021 г. | 66 063 | 32 196 | - | - | - | - | - | - |
| | 5581 | за 2020 г. | 25 843 | 66 063 | - | - | - | - | - | - |
| авансы полученные | 5582 | за 2021 г. | - | 1 000 | - | - | - | - | - | - |
| | 5582 | за 2020 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| расчеты по налогам и взносам | 5563 | за 2021 г. | 695 | 1 346 | - | - | - | - | - | - |
| | 5583 | за 2020 г. | 566 | 695 | - | - | - | - | - | - |
| кредиты | 5564 | за 2021 г. | - | 114034 | - | - | - | - | - | - |
| | 5584 | за 2020 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| займы | 5565 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5585 | за 2020 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| прочая | 5566 | за 2021 г. | 2 000 | 2 173 | - | - | - | - | - | - |
| | 5586 | за 2020 г. | 105 | 2 000 | - | - | - | - | - | - |
| Расчеты по договорам долевого участия | 5587 | за 2021 г. | 11597 | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5550 | за 2020 г. | 190 474 | 982 445 | - | - | - | - | - | - |
| Итого | 5570 | за 2020 г. | 59 312 | 190 474 | - | - | - | - | - | - |

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 | - | - | - |
| | 5593 | - | - | - |



Руководитель **Матюшев Алексей Александрович**
(подпись)

Александрович
(расшифровка подписи)

30 января 2022

6. Затраты на производство

| Наименование показателя | Код | за 2021 г. | за 2020 г. |
|---|------|------------|------------|
| Материальные затраты | 5610 | - | 998 |
| Расходы на оплату труда | 5620 | | |
| Отчисления на социальные нужды | 5630 | | |
| Амортизация | 5640 | - | - |
| Прочие затраты | 5650 | | |
| Итого по элементам | 5660 | | 998 |
| Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др. | 5670 | - | - |
| Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др. | 5680 | - | - |
| Итого расходы по обычным видам деятельности | 5600 | 0 | 998 |

Руководитель

(подпись)

30 марта 2021 г.

**Малышев Алексей
Александрович**

(расшифровка подписи)



7. Оценочные обязательства

| Наименование показателя | Код | Остаток на начало года | Признано | Погашено | Списано как избыточная сумма | Остаток на конец периода |
|---------------------------------|------|------------------------|----------|----------|------------------------------|--------------------------|
| Оценочные обязательства - всего | 5700 | - | 246 | - | - | 246 |
| в том числе: | | | | | | |
| Резерв по отпускам сотрудников | 5701 | - | 246 | - | - | 246 |



Руководитель
Мальшев Алексей Александрович
 (подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2022

ООО «Специализированный застройщик «СК МакроИнвест»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021

г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

г. Калининград

Содержание

| | |
|---|-----------|
| 1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ..... | 3 |
| 1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ..... | 3 |
| 1.2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 3 |
| 1.3. СТРУКТУРА КАПИТАЛА, ОСНОВНЫЕ УЧАСТНИКИ ОБЩЕСТВА..... | 3 |
| 1.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНАХ УПРАВЛЕНИЯ | 3 |
| 1.5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АУДИТОРЕ | 3 |
| 2. ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В ОТЧЕТНОСТИ. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА. | 4 |
| 2.1. ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК В БУХГАЛТЕРСКОМ УЧЕТЕ И ОТЧЕТНОСТИ..... | 4 |
| 2.2. ПОСЛЕДСТВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ДЕЙСТВУЮЩАЯ СИСТЕМА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ. | 4 |
| 2.3. ОРГАНИЗАЦИЯ И ФОРМЫ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА..... | 4 |
| 2.4. ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ИМУЩЕСТВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ..... | 5 |
| 2.5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | 5 |
| 2.6. МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗАПАСЫ | 6 |
| 2.7. ДЕБИТОРСКАЯ И КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ..... | 7 |
| 2.8. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ..... | 7 |
| 2.9. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ. | 7 |
| 2.10. ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ЗАЛОГИ. СПОД. | 8 |
| 2.11. ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ. | 8 |
| 3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ..... | 8 |
| ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ..... | 8 |
| 3.1. ДОХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 8 |
| 3.2. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. | 9 |
| 3.3. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ | 9 |
| 3.4. НАЛОГИ..... | 9 |
| 4. ПРОЧИЕ ПОЯСНЕНИЯ..... | 10 |
| 4.1. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ. | 10 |
| 4.2. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА. | 11 |
| 4.3. ОЦЕНКА ВЛИЯНИЯ ПОСЛЕДСТВИЙ ПАНДЕМИИ COVID-19 НА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОБЩЕСТВА..... | 11 |
| 4.4. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ | 11 |
| 4.5. СВЕДЕНИЯ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОМОЩИ | 11 |
| 4.6. СВЕДЕНИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 11 |
| 4.7. ГЕОПОЛИТИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ, НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. | 12 |

ООО «Специализированный застройщик «СК МакроИнвест»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021
г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«СК МакроИнвест»»**

Пояснения
в составе бухгалтерского баланса и отчета о финансовых
результатах за год,
закончившийся 31 декабря 2021 г.

ООО «Специализированный застройщик «СК МакроИнвест»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021

г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество», основной регистрационный номер (ОРНЗ)11606039728.

2. Основа представления информации в отчетности. Основные положения учетной политики.

Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса.

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующего в Российской Федерации законодательства.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положений по бухгалтерскому учету, утвержденных приказами Минфина России, и иными нормативными правовыми актами законодательства Российской Федерации в области бухгалтерского учета.

На 2021 год утверждена Учетная политика приказом Генерального директора Общества от 27.12.2020.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

- активы и обязательства Общества существуют обособленно от имущества и обязательств собственника Общества и активов и обязательств других организаций;
- Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому;
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

2.1. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

Для исправления ошибок и раскрытия информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности организаций Общество использует порядок, установленный в ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина РФ от 28.06.2010 № 63н.

Для целей исправления ошибок под существенной понимается ошибка, превышающая 5% от соответствующего показателя бухгалтерской отчетности.

2.2. Последствия изменения учетной политики и действующая система налогообложения.

В учетную политику по бухгалтерскому учету на 2021 г., по сравнению с 2020 г., не были внесены изменения.

ФСБУ 5/2019 «Запасы» принято решение применять с даты регистрации Общества.

2.3. Организация и формы бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет в Обществе ведется генеральным директором. Для ведения бухгалтерского учета применяется программный продукт «1С: Предприятие».

Все формы бухгалтерской отчетности соответствуют установленным и действующим в РФ формам.

Выбранным методом признания доходов и расходов Общества является метод начисления.

Внутренние документы Общества разработаны на основе требований законодательства и норм корпоративной и деловой этики.

В соответствии с учетной политикой в 2021 году Общество не применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», так как Общество находится на упрощенной системе налогообложения

ООО «Специализированный застройщик «СК МакроИнвест»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021

г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик «СК МакроИнвест» (далее – Общество) за 2021 г., подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. Основные сведения

1.1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СК МакроИнвест», сокращенное название ООО «Специализированный застройщик «СК МакроИнвест» (далее – Общество), ИНН/КПП 3910005863/391001001.

Государственная регистрация осуществлена 27.11.2020 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Калининградской области, ОГРН 1203900015098.

Местонахождение: 238 590, Калининградская область, г. Пионерский, ул. Шаманова, д.4, помещ.1/2 из 3А.

Численность сотрудников Общества составила:

- на 31.12.2021 – 1 человек,
- на 31.12.2020 – 1 человек.

1.2. Основные виды деятельности

Филиалы, представительства у Общества отсутствовали.

В проверяемом периоде Общество осуществляло следующие виды деятельности:

- оказание услуг заказчика-застройщика.

1.3. Структура капитала, основные участники Общества

Единственным участником Общества является гражданин Российской Федерации Малышев Алексей Александрович (100%- 10 тыс. руб.). (конечный бенефициар).

Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости доли его единственного участника и составляет 10 тыс. руб. Устав полностью оплачен денежными средствами.

1.4. Информация об органах управления

Высшим органом управления Общества является единственный акционер.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества (Генеральным директором), действующим на основании Устава Общества.

Генеральный директор Общества - Малышев Алексей Александрович.

В соответствии с Уставом, к компетенции единоличного исполнительного органа относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания.

1.5. Информация об аудиторе

В отчетном году Аудитором Общества Наименование: Закрытое акционерное общество Аудиторская фирма «БалтФинЭскаорт».

Юридический адрес (Фактическое местонахождение): 236039 г. Калининград, Малый пер., 17, офис 403
Телефон/факс: (4012) 64 83 38/65 60 16.

Государственная регистрация: Свидетельство о государственной регистрации Закрытого акционерного общества Аудиторской фирмы «БалтФинЭскаорт» № 1041 выдано 15.06.93 Администрацией Центрального района г. Калининграда.

Свидетельство серия 39 № 000146983 о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1023900592210, выдано Инспекцией МНС России по Центральному району г. Калининграда, дата внесения записи 26.11.2002.

ООО «Специализированный застройщик «СК МакроИнвест»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021

г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

2.6. Материально-производственные запасы

Формирование в бухгалтерском учете информации о материально – производственных запасах (далее - МПЗ) Общества производится в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н (далее - ФСБУ 5/2019).

ФСБУ 5/2019 «Запасы» принято решение применять с даты регистрации Общества.

МПЗ принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости исходя из способа их поступления в соответствии с требованиями ФСБУ «Запасы».

Каждая единица материала приходится на конкретный склад хранения, который соответствует названию объекта строительства в случае принятия материала для строительства объекта и передачи его давальцу (подрядчику при строительстве объекта).

Списание ТМЦ осуществляется по средней стоимости.

В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.

В 2021 году резерв под обесценение запасов не создавался в связи с отсутствием оснований для его создания.

Общество, выступая в качестве застройщика планирует привлекать денежные средства для строительства объектов жилищного строительства (многоквартирных жилых домов) по договорам долевого участия в строительстве согласно Федеральному закону от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Расходы на строительство многоквартирных жилых домов отражаются в бухгалтерской отчетности Общества в составе «Запасов» как активы, продаваемые в рамках обычного операционного цикла Общества в соответствии с требованиями п. 3 ФСБУ «Запасы», вступившего в силу и применяемого Обществом с 01.01.2021. Под обычным операционным циклом при этом понимается период строительства многоквартирного жилого дома начиная от момента приобретения земельного участка под строительство до получения акта о вводе объекта в эксплуатацию.

В составе строки «Запасы» бухгалтерского баланса Общества на 31.12.2021 в связи с введением в действие ФСБУ «Запасы» отражаются расходы на строительство многоквартирных жилых домов.

Учет расходов ведется обособленно по каждому объекту строительства, а также в разрезе видов строительных работ.

На 31.12.2021 Обществом осуществляло подготовку земельного участка и проектирование объекта для строительства многоквартирных жилых домов на земельном участке, расположенном по адресу Калининградская область, пос. Рыбное. Земельный участок с кадастровым номером 39:19:010105:190 находится в собственности.

Были получены разрешения на строительство в отчетном периоде:

| Объект | Разрешение на строительство |
|---|---------------------------------------|
| Калининградская область, пос. Рыбное, дом 1 и 2 | №39-RU39303000-851-2021 от 29.11.2021 |
| Калининградская область, пос. Рыбное, дом 3 и 4 | №39-RU39303000-853-2021 от 01.12.2021 |

Арендованные объекты отсутствуют.

Авансы, оплаченные поставщикам для приобретения запасов, на 31.12.2021 в существенных суммах отсутствуют (не включая авансы для осуществления работ по незавершенному строительству).

Из стр. «Запасы» бухгалтерского баланса на 31.12.2021 в залоге у ПАО «Сбербанк России» находятся имущественные права по объектам строительства в общей сумме 81 114 тыс. руб., на 31.12.2020 залог имущественных прав отсутствовал.

ООО «Специализированный застройщик «СК МакроИнвест»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021

Г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

с уплатой единого налога, уплачиваемого при применении упрощенной системы налогообложения с базой налогообложения – доходы.

В 2022 году Общество переходит на общую систему налогообложения с применением ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

2.4. Инвентаризация имущества и обязательств

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также отражения в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. № 34н, а также Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13 июня 1995 г. № 49. Инвентаризация основных средств проводится 1 раз в 3 года.

2.5. Основные средства и внеоборотные активы

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве основных средств Общество руководствуется критериями, указанными в Положении по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01), утвержденного приказом Минфина России от 30 марта 2001 г. № 26н.

Активы, в отношении которых выполняются условия, приведенные выше, и стоимостью не более 40 тыс. рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве или при эксплуатации ведется забалансовый (количественный) учет.

Основные средства отражены в бухгалтерском балансе по первоначальной стоимости за вычетом начисленной амортизации.

Первоначальная стоимость основных средств, приобретенных Обществом за плату, формируется по фактическим затратам и включает в себя расходы на строительство и приобретение основных средств, за исключением возмещаемых налогов.

Первоначальная стоимость основных средств подлежит изменению в случае достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации и переоценки основных средств.

Переоценка основных средств не проводится. Амортизация начисляется линейным методом. Ежемесячная сумма амортизационных отчислений рассчитывается исходя из фактической (первоначальной) стоимости основного средства равномерно в течение срока полезного использования этого актива.

В соответствии с принятой Учетной политикой, амортизация основных средств производится по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования, определенных в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. № 1.

Сроки полезного использования и методы начисления амортизации по группам основных средств представлены в таблице ниже.

| Наименование показателя | На 31 декабря 2021 г. | | На 31 декабря 2020 г. | | На 31 декабря 2019 г. | |
|-------------------------|--|-------------------------------|--|-------------------------------|--|-------------------------------|
| | Установленный срок полезного использования (в месяцах) | Методы начисления амортизации | Установленный срок полезного использования (в месяцах) | Методы начисления амортизации | Установленный срок полезного использования (в месяцах) | Методы начисления амортизации |
| 1 | 2 | 3 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Машины и оборудование | 36-60 | линейный | 36-60 | линейный | 36-60 | линейный |
| Здания | 372 | линейный | 372 | линейный | 372 | линейный |

ООО «Специализированный застройщик «СК МакроИнвест»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021

г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

| Кредитор | Сумма задолженности на 31.12.2021 | Сумма задолженности на 31.12.2020 | Сумма задолженности на 31.12.2019 | Срок погашения | Процентная ставка | Суммы займов (кредитов), недополученных по сравнению с усл. д-ра займа (кредитного договора) | Обеспечение кредита | Целевой кредит/займ |
|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------|-------------------|--|--------------------------|-------------------------------------|
| ПАО «Сбербанк» | 81 441 | 0 | 0 | 2024 год | Сложная ставка | 673 019 | Залог имущественных прав | Строительство многоквартирного дома |
| Прочая связанная сторона | 4 197 | 3300 | 0 | 2023 год | 0,1 | 0 | - | - |
| Участник Общества | 11 000 | 0 | 0 | 2023 год | 0,1 | 0 | - | - |
| ИТОГО | 96 638 | 3 300 | 0 | х | х | Х | х | х |

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), подлежащие включению в стоимость инвестиционных активов, на отчетные даты отсутствуют.

2.10. Обеспечения и залогов. СПОД.

Доля в уставном капитале Общества в размере 100 % обременена залогом у ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" на основании договора залога 39/73-Н/39-2021-1-355 от 17.03.2021, ГРН: 2213900077730, 39/105-Н/39-2022-1-93 от 21.01.2022, ГРН: 2223900212260 от 28.01.2022, 39/105-Н/39-2022-1-92 от 21.01.2022, ГРН: 2223900414208 от 15.02.2022.

2.11. Пояснения к Отчету о движении денежных средств.

Денежные потоки в виде косвенных налогов (налога на добавленную стоимость и акцизов) в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее, должны отражаться в отчете о движении денежных средств свернуто (пп. «б» п. 16 ПБУ 23/2011).

Поступающие застройщику по договорам участия в долевом строительстве средства участников долевого строительства, а также платежи застройщика, осуществляемые за счет таких поступлений, отражаются в Отчете о движении денежных средств в составе денежных потоков от текущих операций. Рассматриваемые денежные потоки отражаются развернуто.

Прочие поступления и выплаты представлены в Отчете о движении денежных средств в несущественных суммах.

3. Основные положения учетной политики.

Пояснения к отчету о финансовых результатах

3.1. Доходы по обычным видам деятельности

Основными статьями дохода от деятельности, связанной со строительством и реализацией объектов многоквартирных домов, строительство которых осуществляется за счет финансирования средствами участников по договорам долевого участия являются:

- экономия от сдачи объекта долевого строительства

Данные статьи доходов являются доходами по основному виду деятельности и учитываются на счете 90.01 «Выручка от реализации».

Порядок расчета экономии от сдачи объекта долевого строительства:

ООО «Специализированный застройщик «СК МакроИнвест»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021

г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

2.7. Дебиторская и кредиторская задолженность

Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из условий договоров и первичных документов.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и относятся на финансовые результаты.

Классификация дебиторской и кредиторской задолженности на краткосрочную и долгосрочную производится исходя из условий заключенных договоров, сложившихся фактов деятельности и намерений Общества.

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями или иными способами, показана за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена.

В 2020-2021 годах средства участников долевого строительства не привлекались.

2.8. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты, отраженные по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса, представляют собой:

| № | Наименование | Сумма по состоянию на 31.12.2021 | Сумма по состоянию на 31.12.2020 | Сумма по состоянию на 31.12.2019 |
|---|---|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 1 | Денежные средства в кассе | 0 | 0 | 0 |
| 2 | Денежные средства на расчетных счетах в банках | 59 | 359 | 0 |
| | ИТОГО строка 1250 Бухгалтерского баланса | 59 | 359 | 0 |
| | Остаток денежных средств и денежных эквивалентов в Отчете о движении денежных средств (строки 4450, 4500) | 59 | 359 | 0 |

Курс ЦБ РФ на отчетную дату представлен ниже:

Курс доллара США ЦБ РФ на 31 декабря 2021 г. составил 74,2926 рублей; евро – 84,0695 рублей.

Курс доллара США ЦБ РФ на 31 декабря 2020 г. составил 73,8757 рублей; евро – 90,6854 рублей.

Курс доллара США ЦБ РФ на 31 декабря 2019 г. составил 61,9057 рублей; евро – 69,3406 рублей.

2.9. Кредиты и займы полученные.

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного приказом Минфина России от 06 октября 2008 г. № 107н, на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам».

Затраты по полученным займам и кредитам признаются прочими расходами того периода, в котором они произведены, в сумме причитающихся платежей либо относятся на себестоимость строительства объектов, в случае, если займы или кредиты являются целевыми.

Строительство (создание) многоквартирных домов осуществляется Обществом за счет средств целевых кредитов, участники долевого строительства будут вносить денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, который предоставил такой целевой кредит.

Расшифровка стр. 1410 «Долгосрочные заемные обязательства» бухгалтерского баланса Общества представлена ниже:

ООО «Специализированный застройщик «СК МакроИнвест»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021

г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

4. Прочие пояснения.

4.1. Информация о связанных сторонах.

Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации связанных сторонах производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденного приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. № 48н.

Связанные лица Общества:

| Наименование связанной стороны | Характер отношений* |
|---------------------------------|---------------------|
| ООО «МАКРОСТРОЙ» | С |
| ИП Мальшева Э.И. | С |
| Мальшев А.А. | В |
| Мальшева Н.А. | С |
| ООО Волибный дом | С |
| ООО «СК БалтикСтрой» | С |
| ООО «СК МакроСтрой» | С |
| ООО «МАКРОСТРОЙ ПЛЮС» | С |
| ООО «СК МАРКОСТРОЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ» | С |
| ООО «СК МАКРОСТРОЙ» | С |

A - организация (физическое лицо) контролируется или на нее оказывается значительное влияние Обществом*

B - организация (физическое лицо) контролирует или оказывает значительное влияние на Общество*

C - организация (физическое лицо) и Общество контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи лица) одно и то же юридическое и (или) физическое лицо (группа лиц)*

Операции со связанными сторонами

Доходные операции Общества и сальдо расчетов со связанным сторонам за отчетный период отсутствовали.

Операции по закупке товаров, работ, услуг и сальдо расчетов со связанным компаниями представлены в следующей таблице:

2021 год

| Характер отношений со связанной стороной, | Сальдо расчетов с компаниями на начало года | Поступление товаров, принятие работ и услуг | Выплата денежных средств | Сальдо расчетов на конец периода | РСД на конец периода | Списанный долг | Форма расчетов |
|---|---|---|--------------------------|----------------------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Другие связанные стороны | 0 | 13 970 | (13 970) | 0 | - | - | Денежная |

Операции по закупке товаров, работ, услуг и сальдо расчетов со связанными компаниями за 2020 год отсутствовали.

Займы, выданные / полученные связанными сторонами.

2021 год

| Характер отношений со связанной стороной, | Сальдо расчетов с компаниями | Поступление денежных средств | Выплата денежных средств/ Погашение | Сальдо расчетов с компаниями на конец | Резерв по сомнительным долгам на конец | Величина списанной дебиторской задолженности | Форма расчетов |
|---|------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|--|--|----------------|
|---|------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|--|--|----------------|

ООО «Специализированный застройщик «СК МакроИнвест»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021

г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Денежные средства, получаемые Обществом - в качестве застройщика - от участников долевого строительства, в том числе с применением счетов эскроу, в порядке возмещения *затрат застройщика на строительство объекта долевого строительства*, не являются выручкой.

Общество осуществляет строительство многоквартирных жилых домов подрядными организациями без выполнения строительно-монтажных работ собственными силами.

Если после завершения строительства подрядными организациями и передачи Обществом дольщикам части объекта недвижимости, предусмотренной договором долевого участия, сумма денежных средств, полученная Обществом от каждого участника, в том числе с использованием счетов эскроу, превышает затраты по передаваемой части объекта недвижимости, то такие средства являются выручкой Общества, получаемой от оказания услуг застройщика (экономия).

Общая экономия от сдачи объекта определяется в виде разницы сумм договоров долевого участия, отражаемых в аналитике кредитового остатка счета 86 «Целевого финансирования» с учетом ранее оказанных и авансированных услуг заказчика-застройщика по объекту строительства и затрат, понесенных застройщиком в ходе строительства объекта, отражаемых в дебетовом остатке счета 08.3 «Вложения во внеоборотные активы» в аналитике по каждому объекту.

Определение величины выручки от оказания услуг застройщика (экономия) производится после сдачи построенного многоквартирного дома в эксплуатацию.

Экономия от сдачи объекта определяется по каждой квартире или по каждому нежилому помещению отдельно на основании подписанного акта приема-передачи объекта, указанного в ДДУ. Датой определения экономии принимается дата подписания акта приема-передачи объекта долевого участия.

В отчетном периоде выручка отсутствует в связи с отсутствием сданных в эксплуатацию объектов недвижимости и выявления экономии от строительства. Планируемый период получения дохода от экономии на строительстве – 2024 год.

3.2. Расходы по обычным видам деятельности.

В состав услуг заказчика – застройщика входит организация и контроль строительного процесса, ведение бухгалтерского учета, разработка проектной документации, получение разрешений на строительство и прочих разрешительных документов для организаций непрерывного процесса строительства.

В фактическую стоимость объектов строительства включаются управленческие расходы, так как они непосредственно связаны со стоимостью строительства.

В составе расходов на содержание службы заказчика- застройщика включаются расходы на содержание офиса, заработная плата административно-управленческого персонала, отчисления во внебюджетные фонды сотрудников АУПа, затраты на покупку и обслуживание компьютерной и орг. техники и другие аналогичные по характеру расходы. Перечисленные расходы включаются в состав себестоимости строительства объектов недвижимости, экономия от строительства определяется с их учетом.

В составе расходов, связанных с продажей объектов, входят государственная пошлина за регистрацию договора долевого участия, риэлторские услуги по конкретному объекту долевого участия, рекламные расходы. Данные расходы осуществляются за счет экономии на строительстве, так как данные расходы не связаны со строительством.

3.3. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и расходы за 2021 – 2020 гг. в отчете о финансовых результатах отсутствуют.

3.4. Налоги

Общество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «доходы».

За 2020 и 2021 год отсутствовали объекты налогообложения.

В 2022 году Общество переходит на общую систему налогообложения.

ООО «Специализированный застройщик «СК МакроИнвест»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021

г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

4.7. Геополитическая ситуация. Непрерывность деятельности.

24 февраля 2022 года на фоне обострения геополитического конфликта в Украине ряд иностранных государств объявили в отношении финансового, оборонного, машиностроительного и авиационного секторов российской экономики, а также ее отдельных граждан экономические санкции.

Данные факторы привели к росту нестабильности на внутреннем финансовом рынке, падению курса рубля по отношению к основным мировым валютам, а также волатильности спроса и цен на международных рынках нефти и газа, приостановлению или разрыву деловых отношений между партнерами в условиях неопределенности применения нового санкционного законодательства.

Введенные санкции напрямую не затрагивают Общество, однако по мнению руководства, их последствия косвенным образом могут повлиять на финансовое состояние, финансовые результаты и движение денежных средств в будущем.

Влияние указанных событий февраля 2022 года на деятельность Общества будет зависеть от продолжительности периода высокой геополитической напряженности и степени адаптации российской экономики к введенным санкциям.

На дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, по мнению руководства Общества, финансовые последствия сложившейся ситуации не поддаются надежной оценке.

Тем не менее, возникшая политическая и экономическая ситуация не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества по меньшей мере в течение 12 месяцев после отчетной даты. Предпринимаемые руководством Общества меры позволяют обеспечивать бесперебойное функционирование и исполнение обязательств перед контрагентами.

Генеральный директор

ООО «Специализированный застройщик «СК МакроИнвест»



Малышев А.А.

«30» марта 2022 г.

ООО «Специализированный застройщик «СК МакроИнвест»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021

Г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

| | на начало года | | | отчетного периода | отчетного периода | | |
|--------------------------|----------------|--------|-------|-------------------|-------------------|---|----------|
| Займы выданные* | | | | | | | |
| Прочие связанные стороны | 3 300 | 731 | (300) | 3 731 | 0 | 0 | денежная |
| Участник Общества | 0 | 11 000 | 0 | 11 000 | | | |

2020 год

| Характер отношений со связанной стороной, | Сальдо расчетов с компаниями на начало года | Поступление денежных средств | Выплата денежных средств/ Погашение | Сальдо расчетов с компаниями на конец отчетного периода | Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода | Величина списанной задолженности | Форма расчетов |
|---|---|------------------------------|-------------------------------------|---|--|----------------------------------|----------------|
| Займы выданные* | | | | | | | |
| Прочие связанные стороны | 0 | 3 300 | 0 | 3 300 | 0 | 0 | денежная |

Выплаты в пользу руководства компании являются выплатами по окладам и прочими стимулирующими выплатами по трудовым договорам Генеральному директору. Сумма выплат с учетом начисления страховых взносов в 2021 году составила 348 тыс. руб., в 2020 году составила 10 тыс. руб.

4.2. События после отчетной даты, условные обязательства.

Общество не имеет сведений о судебных разбирательствах, касающихся Общества, по состоянию на 31.12.2021.

Общество не располагает другими достаточными сведениями о событиях после отчетной даты, которые существенным образом могли бы повлиять на бухгалтерскую отчетность Общества. Бухгалтерская отчетность не предусматривает никаких резервов на выполнение обязательств, которые могут возникнуть в результате решения суда или иных действий не в пользу Общества.

Руководство Общества не ожидает возникновения каких-либо существенных обязательств в течение 12 месяцев после отчетной даты.

4.3. Оценка влияния последствий пандемии COVID-19 на деятельность Общества.

Пандемия COVID-19 не оказала негативного влияния на финансово-хозяйственную деятельность Общества в отчетном периоде, а также на возможность Общества непрерывно осуществлять свою деятельность в будущем. Общество подтверждает, что COVID-19 не оказал влияние на восприятие бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год потенциальными пользователями.

4.4. Информация по сегментам

В связи с тем, что Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг информация по сегментам Общество не раскрывает.

4.5. Сведения о государственной помощи

Общество в отчетном периоде не получало государственной помощи.

4.6. Сведения по прекращаемой деятельности

Прекращение существенной части основной деятельности Обществом в отчетном периоде осуществлялось и не планируется.

Всего пронумеровано,
прошнуровано и скреплено
печатью _____ листов
Аудитор _____

