

Утвержден решением

Зарегистрирован «21» марта 2023 г.

Совета директоров ООО «Элит Строй»,
(орган управления эмитента, утвердивший проспект ценных бумаг)

Регистрационный номер программы
биржевых облигаций
4-00593-R-001P-02E

Принятым «06» февраля 2023 г.,
протокол от «06» февраля 2023 г.
№ 5

ПАО Московская Биржа

(наименование регистрирующей организации)

ПРОСПЕКТ ЦЕННЫХ БУМАГ

Общество с ограниченной ответственностью «Элит Строй»

(полное фирменное наименование (для коммерческих организаций), наименование (для некоммерческих организаций) эмитента)

Биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные с централизованным учетом прав, размещаемые по открытой подписке в рамках Программы биржевых облигаций серии 002P

(вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг)

Максимальная сумма номинальных стоимостей всех выпусков биржевых облигаций, размещаемых в рамках программы биржевых облигаций серии 002P, составляет 10 000 000 000 (Десять миллиардов) российских рублей включительно или эквивалент этой суммы в иностранной валюте.

Максимальный срок погашения биржевых облигаций, размещаемых в рамках программы биржевых облигаций серии 002P, составляет 3 650 (Три тысячи шестьсот пятьдесят) дней включительно с даты начала размещения соответствующего выпуска биржевых облигаций в рамках программы биржевых облигаций серии 002P.

Серия программы биржевых облигаций: 002P

Срок действия программы биржевых облигаций: бессрочная

(номинальная стоимость (для акций и облигаций), количество (для акций и ценных бумаг, конвертируемых в акции), срок погашения (для опционов эмитента), срок погашения (для облигаций) или указание на то, что такой срок не определяется (для облигаций без срока погашения))

Информация, содержащаяся в настоящем проспекте ценных бумаг,
подлежит раскрытию в соответствии с законодательством Российской
Федерации о ценных бумагах

**РЕГИСТРИРУЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ НЕ ОТВЕЧАЕТ ЗА
ДОСТОВЕРНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ, СОДЕРЖАЩЕЙСЯ В ДАННОМ
ПРОСПЕКТЕ ЦЕННЫХ БУМАГ, И ФАКТОМ ЕГО РЕГИСТРАЦИИ НЕ
ВЫРАЖАЕТ СВОЕГО ОТНОШЕНИЯ К ЦЕННЫМ БУМАГАМ, В
ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ОН СОСТАВЛЕН**

Директор ООО «Элит Строй»,
действующий на основании устава
(наименование должности единоличного исполнительного органа)

А. О. Гайдуков
(И.О. Фамилия)

«20» марта 2023 г.

Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ВВЕДЕНИЕ (РЕЗЮМЕ ПРОСПЕКТА ЦЕННЫХ БУМАГ).....	6
1.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	7
1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ И ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
1.3. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГАХ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРОСПЕКТА	9
1.4. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЦЕННЫХ БУМАГ	10
1.5. ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ ЭМИССИИ И НАПРАВЛЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРЕДСТВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РЕЗУЛЬТАТЕ РАЗМЕЩЕНИЯ ЦЕННЫХ БУМАГ	10
1.6. ЦЕЛИ РЕГИСТРАЦИИ ПРОСПЕКТА ЦЕННЫХ БУМАГ	10
1.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ РИСКАХ, СВЯЗАННЫХ С ЭМИТЕНТОМ И ПРИОБРЕТЕНИЕМ ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ ЭМИТЕНТА	11
1.8. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦАХ, ПОДПИСАВШИХ ПРОСПЕКТ ЦЕННЫХ БУМАГ	12
РАЗДЕЛ 2. ИНФОРМАЦИЯ О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТА	13
2.1. ОСНОВНЫЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЭМИТЕНТА	13
2.2. ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЭМИТЕНТА	14
2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ ПОСТАВЩИКАХ, ИМЕЮЩИХ ДЛЯ ЭМИТЕНТА СУЩЕСТВЕННОЕ ЗНАЧЕНИЕ	20
2.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ ДЕБИТОРАХ, ИМЕЮЩИХ ДЛЯ ЭМИТЕНТА СУЩЕСТВЕННОЕ ЗНАЧЕНИЕ	21
3.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ ЭМИТЕНТА	24
2.5.1. <i>Сведения об основных кредиторах, имеющих для эмитента существенное значение</i>	<i>25</i>
2.5.2. <i>Сведения об обязательствах эмитента из предоставленного обеспечения 35</i>	<i>35</i>
2.5.3. <i>Сведения о прочих существенных обязательствах эмитента</i>	<i>40</i>
2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСТОРИИ СОЗДАНИЯ И РАЗВИТИЯ ЭМИТЕНТА, А ТАКЖЕ О ЕГО ПОЛОЖЕНИИ В ОТРАСЛИ 40	40
2.7. СВЕДЕНИЯ О ПЕРСПЕКТИВАХ РАЗВИТИЯ ЭМИТЕНТА	51
2.8. СВЕДЕНИЯ О РИСКАХ, СВЯЗАННЫХ С ЭМИТЕНТОМ И ПРИОБРЕТЕНИЕМ ЦЕННЫХ БУМАГ	52
2.8.1. <i>Отраслевые риски</i>	<i>52</i>
2.8.2. <i>Страновые и региональные риски</i>	<i>54</i>
2.8.3. <i>Финансовые риски</i>	<i>55</i>
2.8.4. <i>Правовые риски</i>	<i>57</i>
2.8.5. <i>Риск потери деловой репутации (репутационный риск)</i>	<i>58</i>
2.8.6. <i>Стратегический риск</i>	<i>59</i>
2.8.7. <i>Риски, связанные с деятельностью эмитента</i>	<i>60</i>
2.8.8. <i>Риски кредитных организаций</i>	<i>61</i>
2.8.9. <i>Риски, связанные с приобретением ценных бумаг эмитента</i>	<i>61</i>
2.8.10. <i>Иные риски, которые являются существенными для эмитента</i>	<i>61</i>
РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦАХ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ЭМИТЕНТА, СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ В ЭМИТЕНТЕ УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ, КОНТРОЛЯ ЗА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ, ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ И ВНУТРЕННЕГО АУДИТА, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О РАБОТНИКАХ ЭМИТЕНТА ...	62
3.1. ИНФОРМАЦИЯ О ЛИЦАХ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ЭМИТЕНТА	62
3.2. СВЕДЕНИЯ О ПОЛИТИКЕ ЭМИТЕНТА В ОБЛАСТИ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ И (ИЛИ) КОМПЕНСАЦИИ РАСХОДОВ, А ТАКЖЕ О РАЗМЕРЕ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ И (ИЛИ) КОМПЕНСАЦИИ РАСХОДОВ ПО КАЖДОМУ ОРГАНУ УПРАВЛЕНИЯ ЭМИТЕНТА	66

3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ В ЭМИТЕНТЕ УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ, КОНТРОЛЯ ЗА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ, ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ И ВНУТРЕННЕГО АУДИТА	67
3.4. ИНФОРМАЦИЯ О ЛИЦАХ, ОТВЕТСТВЕННЫХ В ЭМИТЕНТЕ ЗА ОРГАНИЗАЦИЮ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ, КОНТРОЛЯ ЗА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ И ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ, ВНУТРЕННЕГО АУДИТА.....	68
3.5. СВЕДЕНИЯ О ЛЮБЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ ЭМИТЕНТА ПЕРЕД РАБОТНИКАМИ ЭМИТЕНТА И РАБОТНИКАМИ ПОДКОНТРОЛЬНЫХ ЭМИТЕНТУ ОРГАНИЗАЦИЙ, КАСАЮЩИХСЯ ВОЗМОЖНОСТИ ИХ УЧАСТИЯ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ЭМИТЕНТА	68
РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ ОБ АКЦИОНЕРАХ (УЧАСТНИКАХ, ЧЛЕНАХ) ЭМИТЕНТА.....	69
4.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕМ КОЛИЧЕСТВЕ АКЦИОНЕРОВ (УЧАСТНИКОВ, ЧЛЕНОВ) ЭМИТЕНТА	69
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ АКЦИОНЕРАХ (УЧАСТНИКАХ, ЧЛЕНАХ) ЭМИТЕНТА ИЛИ ЛИЦАХ, ИМЕЮЩИХ ПРАВО РАСПОРЯЖАТЬСЯ ГОЛОСАМИ, ПРИХОДЯЩИМИСЯ НА ГОЛОСУЮЩИЕ АКЦИИ (ДОЛИ), СОСТАВЛЯЮЩИЕ УСТАВНЫЙ (СКЛАДОЧНЫЙ) КАПИТАЛ (ПАЕВОЙ ФОНД) ЭМИТЕНТА.....	69
4.3. СВЕДЕНИЯ О ДОЛЕ УЧАСТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, СУБЪЕКТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ЭМИТЕНТА, НАЛИЧИИ СПЕЦИАЛЬНОГО ПРАВА («ЗОЛОТОЙ АКЦИИ»)	69
РАЗДЕЛ 5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ И О РАЗМЕЩЕННЫХ ИМ ЦЕННЫХ БУМАГАХ	70
5.1. ПОДКОНТРОЛЬНЫЕ ЭМИТЕНТУ ОРГАНИЗАЦИЙ, ИМЕЮЩИЕ ДЛЯ НЕГО СУЩЕСТВЕННОЕ ЗНАЧЕНИЕ	70
5.2. СВЕДЕНИЯ О РЕЙТИНГАХ ЭМИТЕНТА.....	88
5.3. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТОВ, ЯВЛЯЮЩИХСЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫМИ ОБЩЕСТВАМИ	88
5.4. СВЕДЕНИЯ О КАЖДОЙ КАТЕГОРИИ (ТИПЕ) АКЦИЙ ЭМИТЕНТА	88
5.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЯВЛЕННЫХ И ВЫПЛАЧЕННЫХ ДИВИДЕНДАХ ПО АКЦИЯМ ЭМИТЕНТА.....	88
5.6. СВЕДЕНИЯ О ВЫПУСКАХ ЦЕННЫХ БУМАГ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ АКЦИЙ	88
5.6.1. <i>Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены</i>	<i>89</i>
5.6.2. <i>Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашенными ..</i>	<i>89</i>
5.7. СВЕДЕНИЯ О НЕИСПОЛНЕНИИ ЭМИТЕНТОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ЦЕННЫМ БУМАГАМ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ АКЦИЙ	89
5.8. СВЕДЕНИЯ О РЕГИСТРАТОРЕ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕМ ВЕДЕНИЕ РЕЕСТРА ВЛАДЕЛЬЦЕВ АКЦИЙ ЭМИТЕНТА.....	89
5.9. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АУДИТОРЕ ЭМИТЕНТА.....	89
5.10. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ	95
РАЗДЕЛ 6. КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ (ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ), БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ.....	96
6.1. КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ (ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ)	96
6.2. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ	97
РАЗДЕЛ 7. СВЕДЕНИЯ О ЦЕННЫХ БУМАГАХ	99
7.1. Вид, категория (тип), иные идентификационные признаки ценных бумаг.....	99
7.2. УКАЗАНИЕ НА СПОСОБ УЧЕТА ПРАВ	99
7.3. НОМИНАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ КАЖДОЙ ЦЕННОЙ БУМАГИ ВЫПУСКА.....	99
7.4. ПРАВА ВЛАДЕЛЬЦА КАЖДОЙ ЦЕННОЙ БУМАГИ ВЫПУСКА.....	99
7.4.1. <i>Права владельца обыкновенных акций.....</i>	<i>99</i>
7.4.2. <i>Права владельца привилегированных акций.....</i>	<i>99</i>
7.4.3. <i>Права владельца облигаций</i>	<i>99</i>
7.4.3.1. В случае предоставления обеспечения по облигациям выпуска указываются права владельцев облигаций, возникающие из такого обеспечения	100

7.4.3.2.	Для структурных облигаций указывается право владельцев структурных облигаций на получение выплат по ним в зависимости от наступления или ненаступления одного или нескольких обстоятельств, предусмотренных решением о выпуске структурных облигаций.....	100
7.4.3.3.	Для облигаций без срока погашения указывается данное обстоятельство.	100
7.4.3.4.	Для облигаций с ипотечным покрытием указываются права владельцев облигаций, возникающие из залога ипотечного покрытия, в соответствии с условиями такого залога, указанными в решении о выпуске облигаций.....	100
7.4.4.	<i>Права владельцев опционов эмитента</i>	100
7.4.5.	<i>Права владельца российских депозитарных расписок</i>	100
7.4.6.	<i>Дополнительные сведения о правах владельца конвертируемых ценных бумаг</i>	100
7.4.7.	<i>Дополнительные сведения о правах владельцев ценных бумаг, предназначенных для квалифицированных инвесторов</i>	100
7.5.	Порядок и условия погашения и выплаты доходов по облигациям.....	101
7.5.1.	<i>Форма погашения облигаций</i>	101
7.5.2.	<i>Срок погашения облигаций</i>	101
7.5.3.	<i>Порядок и условия погашения облигаций</i>	101
7.5.3.1.	Порядок определения выплат по каждой структурной облигации при ее погашении.....	101
7.5.4.	<i>Порядок определения дохода, выплачиваемого по каждой облигации</i>	102
7.5.5.	<i>Порядок и срок выплаты дохода по облигациям</i>	103
7.5.6.	<i>Порядок и условия досрочного погашения облигаций</i>	104
7.5.7.	<i>Сведения о платежных агентах по облигациям</i>	108
7.5.8.	<i>Прекращение обязательств кредитной организации – эмитента по выплате суммы основного долга и невыплаченного процента (купона) по облигациям, а также по финансовым санкциям за неисполнение обязательств по облигациям.</i>	108
7.5.8.1.	Прекращение обязательств по облигациям	108
7.5.8.2.	Прощение долга по облигациям субординированного облигационного займа	108
7.6.	СВЕДЕНИЯ О ПРИОБРЕТЕНИИ ОБЛИГАЦИЙ	109
7.7.	УСЛОВИЯ ЦЕЛЕВОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, ПОЛУЧЕННЫХ ОТ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЛИГАЦИЙ.....	115
7.7.1.	<i>Условия целевого использования денежных средств, полученных от размещения «зеленых облигаций»</i>	115
7.7.2.	<i>Условия целевого использования денежных средств, полученных от размещения «социальных облигаций»</i>	115
7.7.3.	<i>Условия целевого использования денежных средств, полученных от размещения «инфраструктурных облигаций»</i>	115
7.8.	СВЕДЕНИЯ О ПРЕДСТАВИТЕЛЕ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ОБЛИГАЦИЙ	115
7.9.	ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ О РОССИЙСКИХ ДЕПОЗИТАРНЫХ РАСПИСАХ.....	115
7.10.	ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ.....	115
РАЗДЕЛ 8. УСЛОВИЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЦЕННЫХ БУМАГ		119
8.1.	КОЛИЧЕСТВО РАЗМЕЩАЕМЫХ ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ	119
8.2.	СРОК РАЗМЕЩЕНИЯ ЦЕННЫХ БУМАГ	119
8.3.	ПОРЯДОК ПРИОБРЕТЕНИЯ ЦЕННЫХ БУМАГ ПРИ ИХ РАЗМЕЩЕНИИ.....	119
8.3.1.	<i>Способ размещения ценных бумаг</i>	119
8.3.2.	<i>Порядок размещения ценных бумаг</i>	119
8.3.2.1.	Порядок и условия заключения договоров, направленных на отчуждение ценных бумаг первым владельцам в ходе их размещения (форма и способ заключения договоров, место и дата их заключения, а если заключение договоров осуществляется посредством подачи и удовлетворения заявок - порядок и способ подачи (направления) заявок, требования к содержанию заявок и срок их рассмотрения, способ и срок направления уведомлений (сообщений) об удовлетворении (об отказе в удовлетворении) заявок).	119
8.3.2.2.	Наличие возможности преимущественного права приобретения размещаемых ценных бумаг, в том числе возможности осуществления преимущественного права приобретения ценных бумаг, предусмотренного статьями 40 и 41 Федерального закона «Об акционерных обществах»	119

8.3.2.3. Лицо, которому эмитент выдает (направляет) распоряжение (поручение), являющееся основанием для внесения приходных записей по лицевым счетам (счетам депо) первых владельцев и (или) номинальных держателей, срок и иные условия направления распоряжения (поручения).	119
8.3.2.4. В случае размещения акционерным обществом акций, ценных бумаг, конвертируемых в акции, и опционов эмитента путем закрытой подписки только среди всех акционеров с предоставлением указанным акционерам возможности приобретения целого числа размещаемых ценных бумаг, пропорционального количеству принадлежащих им акций соответствующей категории (типа)	120
8.3.2.5. В случае если ценные бумаги размещаются посредством подписки путем проведения торгов, указываются полное фирменное наименование (для коммерческих организаций) или наименование (для некоммерческих организаций), место нахождения и основной государственный регистрационный номер (ОГРН) юридического лица, организующего проведение торгов.	120
8.3.2.6. В случае если эмитент и (или) уполномоченное им лицо намереваются заключать предварительные договоры, содержащие обязанность заключить в будущем основной договор, направленный на отчуждение размещаемых ценных бумаг первому владельцу, или собирать предварительные заявки на приобретение размещаемых ценных бумаг, указываются порядок заключения таких предварительных договоров или порядок подачи и сбора таких предварительных заявок.	120
8.3.2.7. В случае если размещение ценных бумаг осуществляется эмитентом с привлечением брокеров, оказывающих эмитенту услуги по размещению и (или) по организации размещения ценных бумаг (включая консультационные услуги, а также услуги, связанные с приобретением брокером за свой счет размещаемых ценных бумаг)	120
8.3.2.8. В случае если размещение ценных бумаг предполагается осуществлять за пределами Российской Федерации, в том числе посредством размещения соответствующих иностранных ценных бумаг, указывается на это обстоятельство.	120
8.3.2.9. В случае если эмитент в соответствии с Федеральным законом от 29 апреля 2008 года N 57-ФЗ «О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства» является хозяйственным обществом, имеющим стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, указывается на это обстоятельство, а также приводятся основания признания эмитента таким хозяйственным обществом.	121
8.3.2.10. В случае если приобретение акций кредитной организации - эмитента или некредитной финансовой организации - эмитента требует предварительного (последующего) согласия Банка России, указывается, что приобретатель акций должен представить кредитной организации - эмитенту или некредитной финансовой организации - эмитенту документы, подтверждающие получение предварительного (последующего) согласия Банка России на указанное приобретение.	121
8.3.3. Цены (цены) или порядок определения цены размещения ценных бумаг	121
8.3.4. Порядок осуществления преимущественного права приобретения размещаемых ценных бумаг	121
8.3.5. Условия, порядок и срок оплаты ценных бумаг	121
8.4. Порядок раскрытия эмитентом информации о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг	121
8.5. Сведения о документе, содержащем фактические итоги размещения ценных бумаг, который представляется после завершения размещения ценных бумаг	122
8.6. Иные сведения	122

РАЗДЕЛ 9. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, ПРЕДОСТАВЛЯЮЩЕМ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПО ОБЛИГАЦИЯМ ЭМИТЕНТА, А ТАКЖЕ ОБ УСЛОВИЯХ ТАКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.....123

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПРОМЕЖУТОЧНАЯ СОКРАЩЕННАЯ КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЭМИТЕНТА ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2022 ГОДА, И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЭМИТЕНТА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА, ВМЕСТЕ С АУДИТОРСКИМ ЗАКЛЮЧЕНИЕМ В ОТНОШЕНИИ УКАЗАННОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ ЭМИТЕНТА ПО РСБУ ЗА 2019, 2020, 2021 ГОДЫ И ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2022 ГОДА

Раздел 1. Введение (резюме проспекта ценных бумаг)

В настоящем Проспекте ценных бумаг Общество с ограниченной ответственностью «Элит Строй» также именуется «**Общество**», «**Эмитент**».

Далее в настоящем Проспекте ценных бумаг также используются следующие термины:

«**Группа**» – означает Эмитента совместно с его дочерними и подконтрольными ему организациями, которые входят в периметр консолидации финансовой отчетности Эмитента в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности;

«**ЕГРЮЛ**» – единый государственный реестр юридических лиц Российской Федерации;

«**Лента новостей**» - информационный ресурс, обновляемый в режиме реального времени и предоставляемый информационным агентством, аккредитованным Банком России на проведение действий по раскрытию информации о ценных бумагах и об иных финансовых инструментах;

«**Страница в сети Интернет**» – страница в сети Интернет, предоставляемая Эмитенту одним из аккредитованных агентств, по адресу <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38399>;

«**МСФО**» – международные стандарты финансовой отчетности, выпущенные Советом по международным стандартам финансовой отчетности;

«**РСБУ**» – российские стандарты бухгалтерского учета;

«**Программа биржевых облигаций**», «**Программа**» – программа биржевых облигаций серии 002Р, в рамках которой по открытой подписке могут быть размещены биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные с централизованным учетом прав;

«**Проспект**», «**Проспект ценных бумаг**» – настоящий Проспект ценных бумаг, составленный в отношении Биржевых облигаций, размещаемых в рамках Программы;

«**Решение о выпуске**» – решение о выпуске ценных бумаг, закрепляющее совокупность имущественных и неимущественных прав в отношении конкретного выпуска биржевых облигаций, размещаемых в рамках Программы;

«**Условия размещения**» – документ, содержащий условия размещения биржевых облигаций отдельного выпуска (дополнительного выпуска), размещаемого в рамках Программы;

«**Биржевые облигации**», «**Биржевая облигация**» - биржевые облигации (биржевая облигация), размещаемые в рамках Программы;

«**Выпуск**» - отдельный выпуск биржевых облигаций, размещаемый в рамках Программы;

«**Дополнительный выпуск**» - выпуск биржевых облигаций, размещаемых в рамках Программы дополнительно к ранее размещенным биржевым облигациям того же Выпуска;

«**Федеральный закон «О рынке ценных бумаг»** – Федеральный закон от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»;

«**Положение о раскрытии информации**» – Положение Банка России от 27.03.2020 № 714-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг».

Термины, значение которых не определено в настоящем разделе Проспекта, применяются в значении, установленном Программой биржевых облигаций.

1.1. Общие положения

Настоящий Проспект содержит информацию о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента за три последних завершённых отчетных года (2019-2021 годы) с приложением аудиторского заключения в отношении указанной отчетности и о промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента за последний завершённый отчетный период, состоящий из девяти месяцев 2022 года, на основании которой в Проспекте раскрывается информация о финансово-хозяйственной деятельности Эмитента, который на дату утверждения Проспекта является малым предприятием¹.

Также настоящий Проспект содержит информацию о консолидированной финансовой отчетности Эмитента за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, с приложением аудиторского заключения в отношении указанной отчетности, и о промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Эмитента за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года, с приложением заключения по результатам ее обзорной проверки, на основании которой в Проспекте также дополнительно раскрывается информация о финансово-хозяйственной деятельности Группы. Таким образом информация о финансово-хозяйственной деятельности Эмитента отражает в том числе его деятельность в качестве организации, которая вместе с другими организациями в соответствии с МСФО определяется как Группа.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента, на основании которой в настоящем Проспекте ценных бумаг раскрыта информация о финансово-хозяйственной деятельности Эмитента, дает объективное и достоверное представление об активах, обязательствах, финансовом состоянии, прибыли или убытке Эмитента.

Информация о финансовом состоянии и результатах деятельности Эмитента содержит достоверное представление о деятельности Эмитента, а также об основных рисках, связанных с его деятельностью.

Настоящий Проспект ценных бумаг содержит оценки и прогнозы в отношении будущих событий и (или) действий, перспектив развития отрасли экономики, в которой Эмитент осуществляет основную деятельность, и результатов деятельности Эмитента, в том числе его планов, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий.

Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы, приведенные в настоящем Проспекте ценных бумаг, так как фактические результаты деятельности Эмитента в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам. Приобретение ценных бумаг Эмитента связано с рисками, в том числе описанными в настоящем Проспекте ценных бумаг.

Объем прав по облигациям и (или) порядок их осуществления может быть изменен по решению общего собрания владельцев облигаций о согласии на внесение указанных изменений (по решению представителя владельцев облигаций о согласии на внесение указанных изменений, если решением общего собрания владельцев облигаций ему предоставлено право давать такое согласие). В соответствии с пунктом 1 статьи 29.6 Федерального закона «О рынке ценных бумаг» решение общего собрания владельцев облигаций является обязательным для всех владельцев облигаций, в том числе для владельцев облигаций, которые голосовали против принятия соответствующего решения или не принимали участия в голосовании.

1.2. Сведения об эмитенте и его деятельности

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Элит Строй»**

¹ Согласно п. 9.4 Положения о раскрытии информации эмитенты, являющиеся специализированными обществами, ипотечными агентами, а также субъектами малого или среднего предпринимательства, размещаемые (предлагаемые) ценные бумаги которых не включаются (не включены) в котировальный список, должны указывать в проспекте ценных бумаг информацию об их финансово-хозяйственной деятельности на основании их бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Элит Строй»**

Место нахождения эмитента: **Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень**

Адрес эмитента: **625005, Тюменская область, город Тюмень, ул. Газовиков, д. 73, помещ. 10**

Сведения о способе и дате создания эмитента: **Эмитент создан путем учреждения 30.05.2005 г.**

Сведения о случаях изменения наименования и реорганизации эмитента: **изменения наименования Эмитента не осуществлялось. 17 сентября 2019 года в ЕГРЮЛ была внесена запись о начале процедуры реорганизации Общества (ГРН 2197232490750 от 17.09.2022 г.) на основании решения внеочередного общего собрания участников ООО «Элит Строй» (Протокол б/н от 12 сентября 2019 года) о реорганизации в форме выделения и о создании путем реорганизации Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СТРАНА.72». 10 января 2020 года в ЕГРЮЛ внесена запись о завершении реорганизации Общества в форме выделения из него другого юридического лица (ГРН 2207200005780 от 10.01.2020 г.). Основной государственный регистрационный номер ООО СЗ «СТРАНА.72»: 1207200000116 от 10.01.2020 г.**

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) эмитента: **1057200676818**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) эмитента: **7204090319**

Краткое описание финансово-хозяйственной деятельности, операционных сегментов и географии осуществления финансово-хозяйственной деятельности эмитента; краткая характеристика группы эмитента с указанием общего числа организаций, составляющих группу эмитента, и личного закона таких организаций:

Общество с ограниченной ответственностью «Элит Строй» было основано в 2005 году. Эмитент является материнской компанией для специализированных застройщиков, входящих в Группу, и работает под брендом «Страна Девелопмент» (до ребрендинга в 2018 году – под брендом «Снегири»).

Основными видами деятельности Группы являются строительство жилых и нежилых объектов недвижимости, реализация объектов недвижимости, оказание строительных услуг, производство и торговля строительными материалами, сдача имущества в аренду. Группа осуществляет деятельность преимущественно в Тюмени, с 2018 года реализовываются также проекты в Москве, с 2020 года - в Санкт-Петербурге, с октября 2022 года Группа вышла на рынок жилой недвижимости Екатеринбурга.

Группа является одним из лидеров жилищного строительства в Тюменской области: по данным, опубликованным Единым ресурсом застройщиков (<https://erzrf.ru>) на 01.01.2022 г. ГК «Страна Девелопмент» занимает 1 место по объему ввода жилья в Тюменской области (31 место по РФ), и 1 место в Тюменской области по объему текущего строительства (34 место по РФ).

В соответствии с данными, приведенными в консолидированной финансовой отчетности Эмитента за 6 месяцев 2022 года, общее количество организаций, составляющих Группу, - 26. Общее количество организаций, составляющих Группу на дату утверждения Проспекта, – 31. Все организации, входящие в Группу, зарегистрированы на территории Российской Федерации и осуществляют свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае если федеральными законами для определенной категории (группы) инвесторов, в том числе для иностранных инвесторов (группы лиц, определяемой в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, N 31, ст. 3434; 2015, N 41, ст. 5629), в которую входят иностранные инвесторы), установлены ограничения при их участии в уставном капитале эмитента (совершении сделок с акциями (долями), составляющими уставный капитал эмитента) в связи с осуществлением эмитентом и (или) его подконтрольными организациями определенного вида (видов) деятельности, в том числе вида (видов) деятельности, имеющего (имеющих) стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, указывается

на это обстоятельство и раскрываются название и реквизиты федерального закона, которым установлены указанные ограничения: ***ограничения на участие в уставном капитале Эмитента и его подконтрольных организаций отсутствуют.***

1.3. Основные сведения об эмиссионных ценных бумагах, в отношении которых осуществляется регистрация проспекта

Проспект составлен в отношении Программы биржевых облигаций, в связи с этим, в настоящем пункте приводятся сведения, предусмотренные Программой.

Вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг: ***биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные с централизованным учетом прав, размещаемые в рамках Программы.***

Серия Биржевых облигаций Программой не определяется, а будет установлена в соответствующем Решении о выпуске.

Номинальная стоимость каждой ценной бумаги (для акций и облигаций) для облигаций, размещаемых в рамках программы облигаций, - максимальная сумма номинальных стоимостей размещаемых облигаций, установленная программой облигаций, права владельцев эмиссионных ценных бумаг:

Номинальная стоимость каждой Биржевой облигации Выпуска (Дополнительного выпуска) условиями Программы не определяется, а будет установлена в соответствующем Решении о выпуске.

Максимальная сумма номинальных стоимостей Биржевых облигаций, размещаемых в рамках Программы, составляет 10 000 000 000 (Десять миллиардов) российских рублей включительно или эквивалент этой суммы в иностранной валюте, рассчитываемый по курсу Банка России на дату подписания уполномоченным органом управления или уполномоченным должностным лицом Эмитента Решения о выпуске.

Права владельцев эмиссионных ценных бумаг:

Каждая Биржевая облигация имеет равные объем и сроки осуществления прав внутри одного Выпуска вне зависимости от времени приобретения этой ценной бумаги. Владелец Биржевой облигации имеет право:

- на получение при погашении Биржевой облигации в предусмотренный ею срок номинальной стоимости Биржевой облигации (соответствующей части номинальной стоимости, в случае если решение о частичном досрочном погашении принято Эмитентом в соответствии с п. 6.5.2 Программы).***
- на получение купонного дохода (процента от непогашенной части номинальной стоимости Биржевых облигаций).***
- осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.***

Все задолженности Эмитента по Биржевым облигациям будут юридически равны и в равной степени обязательны к исполнению.

Эмитент обязуется обеспечить права владельцев Биржевых облигаций при соблюдении ими установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления этих прав.

Сведения о ценных бумагах, в которые осуществляется конвертация (для конвертируемых ценных бумаг): ***не применимо, Биржевые облигации не являются конвертируемыми ценными бумагами.***

Способ обеспечения исполнения обязательств: ***не применимо, обеспечение исполнения обязательств по Биржевым облигациям не предусмотрено.***

Заинтересованные лица при принятии экономических решений не должны полагаться только на информацию, указанную в настоящем пункте, при этом сведения о ценных бумагах раскрыты в разделе 7 Проспекта ценных бумаг.

1.4. Основные условия размещения ценных бумаг

Настоящий Проспект составлен в отношении Программы, в связи с этим в настоящем пункте приводятся сведения, предусмотренные Программой.

количество ценных бумаг: *количество Биржевых облигаций Выпуска (Дополнительного выпуска) Программой не определяется. Количество (примерное количество) Биржевых облигаций Выпуска (Дополнительного выпуска) будет указано в Условиях размещения.*

способ размещения: *открытая подписка.*

сроки размещения (даты начала и окончания размещения или порядок их определения): *Дата начала и дата окончания размещения Биржевых облигаций Выпуска (Дополнительного выпуска) или порядок определения срока размещения Биржевых облигаций Выпуска (Дополнительного выпуска), Программой не определяется. Срок размещения Биржевых облигаций Выпуска (Дополнительного выпуска) будет указан в соответствующих Условиях размещения.*

цена размещения или порядок ее определения: *Цена размещения Биржевых облигаций Выпуска (Дополнительного выпуска) или порядок ее определения Программой не определяются. Цена (цены) или порядок определения цены размещения Биржевых облигаций Выпуска (Дополнительного выпуска) либо информация о том, что такие цена или порядок ее определения будут установлены Эмитентом не позднее даты начала размещения Биржевых облигаций, будет указана в соответствующих Условиях размещения.*

полное фирменное наименование лица, организующего проведение торгов: *Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС».*

Информация об иных условиях размещения приведена в разделе 8 Проспекта и будет указана в Условиях размещения.

1.5. Основные цели эмиссии и направления использования средств, полученных в результате размещения ценных бумаг

В случае если регистрация проспекта осуществляется в отношении выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг, размещаемых путем подписки, указываются цели эмиссии и направления использования средств, полученных в результате размещения ценных бумаг.

Регистрация Проспекта не осуществляется в отношении конкретного Выпуска (Дополнительного выпуска) Биржевых облигаций.

Регистрация Проспекта ценных бумаг осуществляется в отношении Программы биржевых облигаций и Выпусков (Дополнительных выпусков), размещаемых по открытой подписке в рамках Программы. Информация в настоящем пункте не указывается, ввиду ее отсутствия в Программе.

В случае если эмитент осуществляет дополнительную идентификацию одной или нескольких программ облигаций с использованием слов «зеленые облигации», «социальные облигации», «инфраструктурные облигации», в проспекте ценных бумаг, составленном в отношении такой программы (программ) облигаций, указываются условия целевого использования денежных средств в объеме, установленном программой (программами) облигаций.

Эмитент не идентифицирует Биржевые облигации, размещаемые в рамках Программы с использованием слов «зеленые облигации», «социальные облигации», «облигации устойчивого развития», «инфраструктурные облигации».

1.6. Цели регистрации проспекта ценных бумаг

Информация не указывается, так как Проспект не регистрируется впоследствии. Проспект регистрируется одновременно с Программой.

Регистрация Проспекта ценных бумаг не осуществляется в связи с совершением владельцами ценных бумаг определенной сделки (взаимосвязанных сделок) или иной операции.

1.7. Сведения об основных рисках, связанных с эмитентом и приобретением эмиссионных ценных бумаг эмитента

Основные риски, связанные с эмитентом, действующим в качестве организации, которая вместе с другими организациями определяется как группа (риски, связанные с группой эмитента), которые могут существенно повлиять на финансово-хозяйственную деятельность эмитента:

Эмитент и организации, входящие в Группу, подвержены следующим рискам, которые могут существенно повлиять на финансово-хозяйственную деятельность как отдельно Эмитента, так и Группы (в порядке убывания вероятности их возникновения и ожидаемых масштабов их неблагоприятного воздействия по оценкам Эмитента):

— **Страновые риски:**

Эмитент и компании, входящие в Группу, зарегистрированы в качестве налогоплательщика и осуществляют свою деятельность на территории Российской Федерации. Начиная с 2014 года Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и ряд других стран вводили экономические санкции против России, с 24 февраля 2022 года (после начала российской специальной операции на территории Украины) процесс введения санкций ускорился и ужесточился, в результате чего Россия стала мировым лидером по количеству наложенных санкций, обойдя Иран. Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, волатильность курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

В Российской Федерации разрабатываются и вводятся различные ответные санкции, а также меры поддержки, направленные на улучшение экономической обстановки в стране. Однако необходимо отметить наличие рисков, имеющих значение как для национальной экономики в целом, так и для Эмитента в частности:

- *волатильность курсов валют, цен на нефть, как следствие, дестабилизация экономики;*
- *продолжение оттока иностранного капитала;*
- *падение или снижение темпов роста ВВП и деловой активности;*
- *высокий уровень инфляции;*
- *снижение инвестиционной привлекательности российского рынка.*

Таким образом, ухудшение геополитической обстановки в стране может отрицательно сказаться на деятельности, финансовом состоянии и перспективах Эмитента и Группы, привести к затруднениям в привлечении заемного капитала.

— **Финансовые риски:**

Риск изменения процентных ставок связан с изменением процентных ставок, которое может отрицательно сказаться на финансовых результатах Группы. Основным процентный риск Группы возникает в связи с реализацией большей части строительных проектов по схеме эскроу, то есть с привлечением банковского финансирования. Неблагоприятная геополитическая обстановка привела к росту ключевой ставки Банка России в феврале 2022 года до 20% годовых, что в свою очередь привело к росту ставок на ипотечное кредитование, а также к увеличению стоимости проектного финансирования. Еще одним последствием ситуации является рост цен на строительные материалы. С апреля 2022 года ключевая ставка Банка России начала снижаться, и на дату утверждения Проспекта имеет значение 7,5% годовых, что является позитивным моментом, однако геополитическая обстановка остается неопределенной.

— Отраслевые риски:

Основной вид деятельности Эмитента и компаний, входящих в Группу – строительство жилых и нежилых зданий.

Возможное ухудшение ситуации в отрасли может быть связано с изменением покупательской способности населения в условиях неблагоприятного изменения экономической конъюнктуры. Также высоки риски нехватки кадров у строителей и девелоперов, появления сбоев в поставках строительных материалов и техники – российские стройматериалы не смогут обеспечить потребности рынка в полном объеме, а импортные становятся менее доступными в условиях действующих санкций против РФ.

В среднесрочной перспективе для отрасли возрастает риск стагнации, сокращения объемов нового строительства по многим причинам (среди них – отток трудовых мигрантов, удорожание ипотечного кредитования и финансирования жилищного строительства, снижение спроса на жилье, недостаток ликвидности у застройщиков и девелоперов, рост цен на строительные материалы и сбои с их поставками) и снижения финансовой устойчивости строительных организаций.

В 2021 году Группа была включена в Перечень системообразующих организаций российской экономики в сфере строительства и ЖКХ. Получение данного статуса даёт Группе возможность воспользоваться государственными мерами поддержки, главная из которых – получение субсидий для возмещения затрат на строительство. Эмитент также может воспользоваться госгарантиями на производственную деятельность и капиталовложения по кредитам и облигационным займам либо на погашение ранее выданных на эти же цели заимствований.

Основные риски, связанные с приобретением ценных бумаг эмитента, в отношении которых составлен Проспект:

При работе на финансовых рынках потенциальный инвестор подвергается рыночному риску (риску финансовых потерь) в связи с наступлением различных событий, влияющих на стоимость ценных бумаг. Уровень этого риска присутствует при любых вложениях в ценные бумаги. Как следствие, инвестиции в Биржевые облигации Эмитента сопряжены с определенной степенью риска. По мнению Эмитента, иные риски, связанные с приобретением ценных бумаг Эмитента, отсутствуют.

Перечень описанных в настоящем пункте рисков не является исчерпывающим и подробные сведения о рисках, связанных с Эмитентом и приобретением его ценных бумаг, раскрыты в пункте 2.8 Проспекта ценных бумаг.

1.8. Сведения о лицах, подписавших проспект ценных бумаг

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии): Гайдуков Александр Олегович;

Год рождения: 1980

Сведения об основном месте работы и должности: ООО «Элит Строй», Директор.

Раздел 2. Информация о финансово-хозяйственной деятельности эмитента

2.1. Основные операционные показатели, характеризующие деятельность эмитента

Эмитент раскрывает основные операционные показатели, которые, по его мнению, наиболее объективно и всесторонне характеризуют финансово-хозяйственную деятельность группы эмитента в натуральном выражении:

Наименование показателя Группы	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022
Контракция ² , тыс. кв. м.	155	152	78
Контракция, млн руб.	13 663	16 262	9 308
Ввод жилья в эксплуатацию, кв. м. (без учета машино-мест)	87 649	151 494	10 459
Средняя стоимость квадратного метра жилья за период, тыс. руб./кв.м.	88	107	119
Количество регионов присутствия	3	3	3

Так как Эмитент является субъектом малого предпринимательства в настоящем пункте подлежит указанию информация за последний завершённый отчётный год (2021) и за последний завершённый отчётный период (состоящий из 6 месяцев 2022 года). Данные за 2020 год приводятся справочно. Приведённые показатели в равной степени характеризуют финансово-хозяйственную деятельность Эмитента.

Приводится анализ динамики изменения приведённых показателей операционной деятельности группы эмитента:

Основные операционные показатели Группы имеют положительную динамику и подтверждают успешное развитие ее деятельности.

В 2021 году показатель «контракция в тыс. кв. м.» несущественно снизился относительно 2020 года, при этом аналогичный показатель в рублях («контракция, млн. руб.») вырос на 19% (или на 2 599 млн руб.), что связано с ростом цен на жильё. Показатели контракции (в рублях и в тыс. кв. метрах) по итогам 1 полугодия 2022 года при их приведении к годовому значению являются сопоставимыми с показателями 2022 года.

Рост средней стоимости квадратного метра жилья, строящегося и реализуемого Группой, за 2021 год составил 21,5% к 2020 году; за 1 полугодие 2022 года – 11,2% к 2021 году.

Объём ввода жилья в эксплуатацию существенно вырос в 2021 году: в 2021 году введено на 61,6% больше квадратных метров жилья, чем в 2020 году. Небольшой объём ввода жилья в эксплуатацию по итогам 1 полугодия 2022 года некорректно принимать за негативный фактор работы Группы, т.к. строительный рынок отличается значительной сезонностью (окончательный этап строительства – благоустройство ведётся в тёплое время года), при которой основная доля ввода в эксплуатацию объектов приходится на 3-4 квартал года.

Количество регионов присутствия Группы за рассматриваемый период не изменялось – Тюменская область, Москва и Санкт-Петербург. Однако Эмитент имеет планы по выходу на новые географические рынки, в частности по второй половине 2022 года Эмитент приступил к реализации первого проекта в г. Екатеринбурге.

Основные события и факторы, в том числе макроэкономические, которые, по мнению эмитента, оказали существенное влияние на изменение операционных показателей, характеризующих деятельность группы эмитента:

Внутренние события и факторы:

² Контракция – количество заключённых договоров по реализации объектов недвижимости.

- Увеличение масштабов строительства Группы, переход на комплексную застройку;
- Рост объемов строительства в Москве и Санкт-Петербурге, где стоимость жилья выше, чем в регионах;
- Автоматизация процессов строительства и управления проектами, что позволило более эффективно использовать ресурсы и сократить сроки реализации проектов;
- Затраты на рекламу.

Макроэкономические события и факторы:

- Введение мер государственной поддержки, в частности были запущены программы льготной ипотеки, программы поддержки молодых семей, что оказало положительное влияние на строительную отрасль, в том числе стимулируя платежеспособный спрос;
- Мягкая денежно-кредитная политика в 2021 году, благодаря чему ставки по ипотеке в рыночном сегменте находились на историческом минимуме;
- Рост цен на жилье, недвижимость (преимущественно по причине перехода строительных компаний на банковское проектное финансирование в силу вступления в действие поправок в Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»);
- Нестабильная геополитическая обстановка в России и в мире с февраля 2022 года.

2.2. Основные финансовые показатели эмитента

Финансовые показатели отражаются в Проспекте в валюте Российской Федерации.

Так как Эмитент является субъектом малого предпринимательства в соответствии с п. 9.4. Положения о раскрытии информации и п.8 примечаний к разделу 2 приложения 2 к Положению о раскрытии информации в настоящем пункте подлежит указанию информация на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента за последний завершённый отчетный год (2021) и за последний завершённый отчетный период (состоящий из 9 месяцев 2022 года).

Финансовые показатели, рассчитанные на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, составленной в соответствии с РСБУ:

Наименование показателя	Методика расчета	2021	9 мес. 2022
Выручка, тыс. руб.	строка 2110 Отчета о финансовых результатах	14 310	10 713
Прибыль (убыток) от продаж, тыс. руб.	Строка 2200 "Прибыль (убыток) от продаж"	- 7 258	- 9 608
Прибыль до вычета расходов по выплате процентов, налогов, износа основных средств и амортизации нематериальных активов (EBITDA), тыс. руб.	Формула с использованием следующих строк отчета о финансовых результатах: «Прибыль (убыток) до налогообложения» + «Проценты к уплате» - «Проценты к получению» + Амортизация. Амортизация определяется согласно учетной политике Эмитента.	71 740	2 029 343
Рентабельность по EBITDA (EBITDA margin), %	Отношение показателя EBITDA к выручке	501,3%	18 943%
Чистая прибыль, тыс. руб.	Строка 2400 Отчета о финансовых результатах	44 648	1 148 971

Сальдо денежных потоков от текущих операций, тыс. руб.	Строка «Сальдо денежных потоков от текущих операций» Отчета о движении денежных средств	-285 680	- ³
Капитальные затраты, тыс. руб.	строка 4221 «Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов» Отчета о движении денежных средств за отчетный год	0	- ⁴
Свободный денежный поток, тыс. руб.	Разность между Чистыми денежными средствами, полученными от операционной деятельности, и Капитальными затратами	- 285 680	- ³
Чистый долг, тыс. руб.	Формула с использованием следующих строк бухгалтерского баланса: Строка 1410 + строка 1510 – строка 1250	14 634 441	19 379 729
Отношение Чистого долга к EBITDA за предыдущие 12 месяцев	Отношение Чистого долга к EBITDA за предыдущие 12 месяцев	204	9,5
Рентабельность капитала (ROE), %	Отношение Чистой прибыли (убытка) к среднегодовому размеру собственного (акционерного) капитала	66,8%	2 926,6%

Статьи бухгалтерской (финансовой) отчетности, на основе которых рассчитан показатель EBITDA:

Наименование статьи, тыс. руб.	2021	9 мес. 2022
Прибыль (убыток) до налогообложения	33 970	1 149 902
Проценты к получению	399 947	428 862
Проценты к уплате	434 219	1 305 554
Амортизация	3 498	2 749
EBITDA	71 740	2 029 343

Статьи бухгалтерской (финансовой) отчетности, на основе которых рассчитан показатель Чистый долг:

Наименование статьи, тыс. руб.	2021	9 мес. 2022
Долгосрочные заемные средства	14 431 233	19 230 131

³ Нет возможности привести значение показателя, в связи с тем, что промежуточная отчетность Эмитента не содержит форму «отчет о движении денежных средств».

⁴ Нет возможности привести значение указанных показателей, в связи с тем, что промежуточная отчетность Эмитента не содержит отчет о движении денежных средств.

Краткосрочные заемные средства	212 064	151 406
Денежные средства и денежные эквиваленты	8 865	1 808
Чистый долг	14 634 432	19 379 729

Анализ динамики изменения приведенных финансовых показателей, рассчитанных на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности по РСБУ:

Выручка Эмитента формируется за счет предоставления имущества в аренду, сумма выручки небольшая и не имеет существенной динамики за рассматриваемый период, так как основной источник дохода Эмитента – получение дохода от дочерних и подконтрольных организаций, являющихся специализированными застройщиками и генерирующими основную выручку за счет реализации построенного жилья.

За рассматриваемый период Эмитент имеет убыток от продаж, за 9 месяцев 2022 года убыток вырос на 32% относительно результатов 2021 года. Убыток обоснован тем, что Эмитент не ведет активной операционной деятельности и выручку получает только от предоставления имущества в аренду, основная же роль Эмитента – роль материнской компании Группы. Увеличение убытка от продаж за 9 месяцев 2022 года объясняется негативным влиянием инфляции и ростом себестоимости деятельности по предоставлению имущества в аренду.

EBITDA за рассматриваемый период существенно выросла (в 28 раз), что связано с распределением за 9 месяцев 2022 года чистой прибыли дочерними и подконтрольными организациями Эмитента в размере, превышающем 2021 год. Также существенно за 9 месяцев 2022 года увеличились проценты к уплате Эмитента (на 200%), учитываемые при расчете показателя, что связано с ростом кредитного портфеля Эмитента.

Рентабельность по EBITDA имеет высокое значение в течение рассматриваемого периода в связи с тем, что Эмитент по сути не осуществляет операционную деятельность и не генерирует выручку, а выполняет роль материнской (холдинговой) компании Группы. За 9 месяцев 2022 года показатель существенно вырос за счет увеличения показателя EBITDA при относительно стабильном показателе Выручки.

Чистая прибыль Эмитента за 9 месяцев 2022 года существенно выросла (более чем в 25 раз), что так же связано с доходами Эмитента, полученными от участия в других организациях.

Сальдо денежных потоков от текущих операций – анализ динамики показателя не представляется возможным привести, так как промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента не содержит отчета о движении денежных средств (на основании данных которого рассчитывается показатель).

Свободный денежный поток – анализ динамики показателя не представляется возможным привести, так как промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента не содержит отчета о движении денежных средств (на основании данных которого рассчитывается показатель).

Расходы на приобретение основных средств и нематериальных активов (капитальные затраты) – анализ динамики показателя не представляется возможным привести, так как промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента не содержит отчета о движении денежных средств (на основании данных которого рассчитывается показатель).

Чистый долг Эмитента за 9 месяцев 2022 года вырос на 32,4% относительно 2021 года за счет увеличения привлечения займов от компаний группы, направленных на приобретение долей в уставных капиталах обществ, владеющих земельными участками.

Отношение Чистого долга к EBITDA за предыдущие 12 месяцев на 30.09.2022 существенно снизилось относительно данных на 31.12.2021 г. за счет того, что темп роста EBITDA значительно опережал темп роста Чистого долга в период с 01.10.2021 по 30.09.2022 г.

Рентабельность капитала (ROE) на 30.09.2022 г. существенно выросла относительно данных на 31.12.2021 г., за счет опережения темпов роста EBITDA над среднегодовым размером собственного капитала Эмитента.

Так как Эмитент составляет и раскрывает консолидированную финансовую отчетность по МСФО, которая, по его мнению, дает более полное и корректное представление о деятельности Эмитента и Группы, дополнительно приводятся финансовые показатели, рассчитанные на основании консолидированной финансовой отчетности Группы:

Наименование показателя Группы	2020	6 мес. 2021	2021	6 мес. 2022
Выручка, тыс. руб.	11 398 284	7 111 059	17 933 356	10 105 998
Прибыль до вычета расходов по выплате процентов, налогов, износа основных средств и амортизации нематериальных активов (EBITDA), тыс. руб.	3 112 674	1 858 476	6 780 155	4 517 053
Рентабельность по EBITDA (EBITDA margin), %	27,31%	26,14	37,81%	44,70%
Чистая прибыль, тыс. руб.	2 198 376	871 953	4 629 103	2 227 901
Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности, тыс. руб.	-6 552 051	1 387 308	-2 166 829	- 1 806 135
Расходы на приобретение основных средств и нематериальных активов (капитальные затраты), тыс. руб.	-505 856	-124 021	-605 364	-61 621
Свободный денежный поток, тыс. руб.	-6 046 195	1 511 329	-1 561 465	- 1 744 514
Чистый долг с учетом остатков на счетах эскроу, тыс. руб.	-19 919	- ²	11 879 830	13 718 398
Отношение Чистого долга к EBITDA за предыдущие 12 месяцев	-0,01	- ²	1,75	1,45
Рентабельность капитала (ROE), %	97,90%	- ²	83,48%	- ⁵

Методика расчета приведенных показателей, обеспечивающая возможность воспроизведения расчетов заинтересованными лицами:

Наименование показателя Группы	Методика расчета показателя
Выручка	строка «Выручка» консолидированного отчета Группы о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за отчетный год
Прибыль до вычета расходов по выплате процентов, налогов, износа основных средств и амортизации нематериальных активов (EBITDA)	Формула с использованием следующих строк консолидированного отчета Группы о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за отчетный год: «Прибыль до уплаты налога на прибыль» + «Финансовые расходы» - «Финансовые доходы» + Амортизация. Амортизация определяется согласно учетной политике Группы.
Рентабельность по EBITDA (EBITDA margin)	Отношение показателя EBITDA к Выручке

⁵ Показатель не приводится в виду отсутствия в финансовой отчетности, являющейся приложением к настоящему Проспекту, достаточной информации для его расчёта.

Чистая прибыль	строка «Чистая прибыль» консолидированного отчета Группы о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за отчетный год
Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности	строка «Чистые денежные средства, полученные от (использованные в) операционной деятельности» консолидированного отчета о движении денежных средств за отчетный год
Расходы на приобретение основных средств и нематериальных активов (капитальные затраты)	сумма строк «Приобретение основных средств» и «Приобретение инвестиционной недвижимости» консолидированного отчета о движении денежных средств за отчетный год
Свободный денежный поток	Разность между Чистыми денежными средствами, полученными от операционной деятельности, и Капитальными затратами
Чистый долг с учетом остатков на эскроу счетах	Формула с использованием следующих строк консолидированного отчета Группы о финансовом положении по состоянию на отчетную дату: «Долгосрочные кредиты и займы» + «Краткосрочные кредиты и займы» - «Денежные средства и их эквиваленты» - остатки денежных средств на эскроу счетах на отчетную дату
Отношение Чистого долга к EBITDA за предыдущие 12 месяцев	Отношение Чистого долга с учетом остатков на эскроу счетах к EBITDA за предыдущие 12 месяцев
Рентабельность капитала (ROE)	Отношение Чистой прибыли (убытка) к среднегодовому размеру собственного (акционерного) капитала

Статьи консолидированной финансовой отчетности, на основе которых рассчитан показатель EBITDA:

Наименование статьи, тыс. руб.	2020	6 мес. 2021	2021	6 мес. 2022
Прибыль до уплаты налога на прибыль	2 738 157	1 536 545	5 685 284	3 231 192
Финансовые доходы	65 968	49 880	294 767	151 587
Финансовые расходы	414 274	341 192	1 341 095	1 414 687
Амортизация	26 211	30 619	48 543	22 761
EBITDA	3 112 674	1 858 476	6 780 155	4 517 053

Статьи консолидированной финансовой отчетности, на основе которых рассчитан показатель Чистый долг с учетом остатков на эскроу счетах:

Наименование статьи, тыс. руб.	2020	2021	6 мес. 2022
Долгосрочные кредиты и займы	12 067 589	24 953 215	28 499 461
Краткосрочные кредиты и займы	329 972	332 614	242 621
Денежные средства и их эквиваленты	397 030	414 268	751 018
Остатки денежных средств на эскроу счетах	12 020 450	12 991 731	14 272 666
Чистый долг с учетом остатков на эскроу счетах	-19 919	11 879 830	13 718 398

Анализ динамики изменения приведенных финансовых показателей:

Консолидированная выручка Группы имеет положительную динамику: рост в 2021 году относительно 2020 года составил 57%, за 6 мес. 2022 года выручка выросла на 42% относительно аналогичного периода 2021 года. Рост обусловлен увеличением объемов текущего строительства Группы, объемов ввода жилья и объемов продаж, а также ростом цен на жилье. На платежеспособный спрос также оказывали влияние меры поддержки Правительства РФ, в частности программа льготной ипотеки и программа поддержки молодых семей.

Рост показателей Чистой прибыли и EBITDA по итогам 2021 года (+110,57% и +113% ^{2/2} соответственно) и по итогам 6 месяцев 2022 года (+155,5% и +143,0% соответственно к аналогичному периоду 2021 года) обусловлен ростом признанной выручки при незначительном изменении себестоимости продаж.

Рост показателя рентабельности по EBITDA за рассматриваемый период (на 10,5% по итогам 2021 года в сравнении с 2020 годом и на 18,6% по итогам 6 мес. 2022 г в сравнении с 6 мес. 2021 года) объясняется выходом Группы с 2020 года на строительный рынок г. Санкт-Петербурга, характеризующийся высокой маржинальностью, при этом активные продажи строящихся квартир в Санкт-Петербурге пришлось на 2021 год. Также рост рентабельности обусловлен контролем себестоимости на всех этапах строительства: Группа уделяет особое внимание автоматизации процессов строительства и управления проектами, что позволяет более эффективно использовать ресурсы и сокращать сроки реализации проектов. Положительное влияние в 2021 году и в 1 полугодии 2022 года на рентабельность оказало и восстановление выручки от аренды коммерческой недвижимости после ковидного 2020 года.

Показатель Чистых денежных средств, полученных от операционной деятельности, на протяжении рассматриваемого периода почти всегда принимает отрицательное значение, что связано с реализацией проектов Группы с использованием счетов эскроу, а также с цикличностью операционной деятельности. Поступления на счета эскроу не включаются в операционный денежный поток в соответствии с требованиями МСФО, а учитываются как дебиторская задолженность (статья «Актив по договорам обеспеченные средствами на эскроу-счетах») до момента ввода объекта в эксплуатацию. За 6 мес. 2021 года данный показатель – положительный, т.к. 31 декабря 2020 года было сдано 7 объектов строительства, в январе 2021 года по данным объектам были раскрыты счета эскроу, что повлекло снижение дебиторской задолженности и приток денежных средств на расчетный счет. При этом в 1 полугодии 2021 года было начато всего два проекта с использованием эскроу. Рост показателя в 2021 году относительно 2020 года на 4 385 222 тыс. рублей связан с ростом прибыли Группы, а также со снижением дебиторской задолженности на конец 2021 года за счет раскрытия счетов эскроу по факту сдачи завершённых строительных объектов.

Динамика показателя Свободный денежный поток и причины такой динамики аналогичны показателю Чистых денежных средств, полученных от операционной деятельности.

По итогам 2021 года показатель расходов на приобретение основных средств и нематериальных активов (капитальных затрат) увеличился на 19,6% относительно 2020 года, что связано с приобретением и ремонтом нового офисного здания (общей площадью 2 000 кв. м.). За первое полугодие 2022 года капитальные затраты Группы вдвое меньше, чем в первом полугодии 2021 года, в данном периоде компания закончила ремонт в новом офисе, в приобретении новых основных средств и нематериальных активов не было необходимости.

Чистый долг с учетом остатков на счетах эскроу в 2021 году существенно вырос относительно 2020 года по причине привлечения инвестиционных кредитов и выпуска облигационного займа для целей покупки земельных участков (земельный банк Группы вырос в 2021 году на 224 га, рост по сравнению с 2020 годом в 3,2 раза). В результате чего в 2021 году показатель отношения Чистого долга с учетом остатков на счетах эскроу к EBITDA за предыдущие 12 месяцев вырос до 1,75х с -0,01х в 2020 году. С начала 2022 года показатель Чистого долга с учетом остатков на счетах эскроу к 30.06.2022 года вырос на 15%. Тем не менее, значение показателя отношения Чистого долга к EBITDA по итогам 2021 года и по итогам 6 мес. 2022 года демонстрирует комфортный уровень долговой нагрузки для Группы.

Рентабельность капитала – это важный показатель результатов работы компании. Чем выше рентабельность капитала, тем эффективнее выбранная модель ведения бизнеса. При этом слишком высокие значения рентабельности капитала могут говорить о высокой доле заемных средств. На протяжении рассматриваемого периода показатель рентабельности капитала находится на высоком уровне и свидетельствует об эффективности использования

собственных средств компании. Небольшое снижение показателя по итогам 2021 года относительно 2020 года связано с тем, что темп роста собственного капитала Группы опережает темп роста чистой прибыли. За 6 месяцев 2022 года рассчитать показатель не представляется возможным ввиду отсутствия необходимой для этого информации, в связи с чем анализ динамики показателя за 6 мес. 2022 года не приводится.

Основные события и факторы, в том числе макроэкономические, которые оказали существенное влияние на изменение приведенных финансовых показателей: *по мнению Эмитента, основные события и факторы, в том числе макроэкономические, которые оказали влияние на изменение приведенных показателей аналогичны сведениям, приведенным в пункте 2.1. Проспекта.*

2.3. Сведения об основных поставщиках, имеющих для эмитента существенное значение

Указывается определенный уровень (количественный критерий) существенности объема и (или) доли поставок основного поставщика, который не должен быть более 10 процентов от общего объема поставок сырья и товаров (работ, услуг):

Уровень существенности доли поставок основного поставщика составляет 10% от общего объема поставок сырья и товаров (работ и услуг) Эмитента или Группы.

Сведения об основных поставщиках группы эмитента, объем и (или) доля поставок которых в общем объеме поставок сырья и товаров (работ, услуг) имеет существенное значение, а также об иных поставщиках, поставки которых, по мнению эмитента, имеют для группы эмитента существенное значение в силу иных причин, факторов или обстоятельств.

Так как Эмитент является субъектом малого предпринимательства в соответствии с п. 9.4. Положения о раскрытии информации и п.8 примечаний к разделу 2 приложения 2 к Положению о раскрытии информации в настоящем пункте подлежит указанию информация на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний заверченный отчетный год (2021) и за последний заверченный отчетный период (состоящий из 9 месяцев 2022 года).

По итогам 9 месяцев 2022 года существенные поставщики Эмитента:

1.

Полное фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ПКФ «РЕГИОН»
Сокращенное фирменное наименование	ООО «ПКФ «РЕГИОН»
ИНН	6670470997
ОГРН	1186658057970
Место нахождения	620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, пр-т Ленина, стр. 25, оф. 4.113
краткое описание поставленного сырья и товаров (работ, услуг);	Услуги генподряда
доля основного поставщика в объеме поставок сырья и товаров (работ, услуг).	По итогам 9 мес. 2022 года – 51,6%
сведения о том, является ли основной поставщик организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента.	Поставщик не является организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента.

По итогам 2021 года существенные поставщики Эмитента:

Полное фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «К2»
Сокращенное фирменное наименование	ООО СЗ «К2»
ИНН	7204190698
ОГРН	1137232032728
Место нахождения	625048, Тюменская обл, Тюмень г, Шиллера ул, дом № 22/2А

краткое описание поставленного сырья и товаров (работ, услуг); Продажа нежилого помещения

доля основного поставщика в объеме поставок сырья и товаров (работ, услуг). По итогам 2021 года – 95,7%

сведения о том, является ли основной поставщик организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента. Поставщик является организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента.

Так как Эмитент составляет и раскрывает консолидированную финансовую отчетность по МСФО, дополнительно приводятся данные по Группе:

По итогам 2021 года и 6 мес. 2022 года Эмитент выделяет единственного существенного поставщика Группы:

Полное фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ПКФ «РЕГИОН»
Сокращенное фирменное наименование	ООО «ПКФ «РЕГИОН»
ИНН	6670470997
ОГРН	1186658057970
Место нахождения	620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, пр-т Ленина, стр. 25, оф. 4.113
краткое описание поставленного сырья и товаров (работ, услуг);	Услуги генподряда

доля основного поставщика в объеме поставок сырья и товаров (работ, услуг). По итогам 6 мес. 2022 года – 81,9%
По итогам 2021 года - 58%,

сведения о том, является ли основной поставщик организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента. Поставщик не является организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента.

Иные поставщики, поставки которых, по мнению Эмитента, имеют для него и Группы существенное значение в силу иных причин, факторов или обстоятельств, отсутствуют.

2.4. Сведения об основных дебиторах, имеющих для эмитента существенное значение

Указывается определенный эмитентом уровень существенности дебиторской задолженности, приходящейся на долю основного дебитора, который не должен быть более 10 процентов от общей суммы дебиторской задолженности.

Уровень существенности дебиторской задолженности, приходящейся на долю основного дебитора, составляет 10% от общей суммы дебиторской задолженности Эмитента или Группы.

Сведения об основных дебиторах группы эмитента, доля задолженности которых в общем объеме дебиторской задолженности имеет существенное значение, а также об иных дебиторах, которые, по мнению эмитента, имеют для группы эмитента существенное значение в силу иных причин, факторов или обстоятельств.

Так как Эмитент является субъектом малого предпринимательства в соответствии с п. 9.4. Положения о раскрытии информации и п.8 примечаний к разделу 2 приложения 2 к Положению о раскрытии информации в настоящем пункте подлежит указанию информация на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний заверченный отчетный год (2021) и за последний заверченный отчетный период (состоящий из 9 месяцев 2022 года).

Общий размер дебиторской задолженности Эмитента по состоянию на 30.09.2022 г. составил 1 062 628 тыс. рублей. Дебиторы, на долю которых приходится не менее 10% от общей суммы дебиторской задолженности Эмитента:

1.

Полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования, место нахождения	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «НА МИНСКОЙ» ООО "СЗ "НА МИНСКОЙ" 117292, Москва г, Ивана Бабушкина ул, дом 24, квартира 38
ИНН (при наличии)	7203275451
ОГРН (при наличии)	1127232013380
Сумма дебиторской задолженности, тыс. руб.	235 503 тыс. руб.
Доля основного дебитора в объеме дебиторской задолженности, %	22,1%
Размер и условия (процентная ставка, размер неустойки) просроченной дебиторской задолженности	Нет просроченной задолженности
Сведения о том, является ли основной дебитор организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента. Если является, дополнительно указывается: — основание, в силу которого член органа управления эмитента и (или) лицо, контролирующее эмитента, осуществляет контроль над дебитором; — доля участия лица, контролирующего эмитента, и (или) члена органа управления эмитента в уставном (складочном) капитале дебитора - коммерческой организации, а в случае, когда дебитор является акционерным обществом, - также доля обыкновенных акций дебитора, принадлежащих лицу, контролирующему эмитента, и (или) члену органа управления эмитента (информация приводится отдельно по каждому из указанных лиц).	Является Участие Эмитента в уставном капитале дебитора 100% долей в уставном капитале дебитора принадлежит Эмитенту. Дебитор не является акционерным обществом

2.

Для юридических лиц - полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования (для коммерческих организаций), место нахождения	Общество с ограниченной ответственностью «ПКФ «РЕГИОН» ООО «ПКФ «РЕГИОН» 620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, пр-т Ленина, стр. 25, оф. 4.113
ИНН (при наличии)	6670470997
ОГРН (при наличии)	1186658057970
Сумма дебиторской задолженности, тыс. руб.	148 627 тыс. руб.

Доля основного дебитора в объеме дебиторской задолженности, %	13,9%
Размер и условия (процентная ставка, размер неустойки) просроченной дебиторской задолженности	Нет просроченной задолженности
Сведения о том, является ли основной дебитор организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента.	Не является

3.

Для юридических лиц - полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования (для коммерческих организаций), наименование (для некоммерческих организаций), место нахождения	A1 CAPITAL LIMITED Византиу Стрит, 5, Спиридес Тауэр, 2064, Никосия, Кипр
ИНН (при наличии)	9909484860
ОГРН (при наличии)	Не применимо
Сумма дебиторской задолженности, тыс. руб.	200 000 тыс. руб.
Доля основного дебитора в объеме дебиторской задолженности, %	18,8%
Размер и условия (процентная ставка, размер неустойки) просроченной дебиторской задолженности	Нет просроченной задолженности
Сведения о том, является ли основной дебитор организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента.	Не является

Общий размер дебиторской задолженности Эмитента по состоянию на 31.12.2021 г. составил 639 205 тыс. рублей. Дебиторы, на долю которых приходится не менее 10% от общей суммы дебиторской задолженности Эмитента:

1.

Полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования, место нахождения	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «НА МИНСКОЙ» ООО "СЗ "НА МИНСКОЙ" 117292, Москва г, Ивана Бабушкина ул, дом 24, квартира 38
ИНН (при наличии)	7203275451
ОГРН (при наличии)	1127232013380
Сумма дебиторской задолженности, тыс. руб.	204 787 тыс. руб.
Доля основного дебитора в объеме дебиторской задолженности, %	32%
Размер и условия (процентная ставка, размер неустойки) просроченной дебиторской задолженности	Нет просроченной задолженности
Сведения о том, является ли основной дебитор организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента.	Является
Если является, дополнительно указывается:	

— основание, в силу которого член органа управления эмитента и (или) лицо, контролирующее эмитента, осуществляет контроль над дебитором; — доля участия лица, контролирующего эмитента, и (или) члена органа управления эмитента в уставном (складочном) капитале дебитора - коммерческой организации, а в случае, когда дебитор является акционерным обществом, - также доля обыкновенных акций дебитора, принадлежащих лицу, контролирующему эмитента, и (или) члену органа управления эмитента (информация приводится отдельно по каждому из указанных лиц).	Участие Эмитента в уставном капитале дебитора 100% долей в уставном капитале дебитора принадлежит Эмитенту. Дебитор не является акционерным обществом

2.

Для юридических лиц - полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования (для коммерческих организаций), место нахождения	Общество с ограниченной ответственностью «ПКФ «РЕГИОН» ООО «ПКФ «РЕГИОН» 620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, пр-т Ленина, стр. 25, оф. 4.113
ИНН (при наличии)	6670470997
ОГРН (при наличии)	1186658057970
Сумма дебиторской задолженности, тыс. руб.	148 627 тыс. руб.
Доля основного дебитора в объеме дебиторской задолженности, %	23,5%
Размер и условия (процентная ставка, размер неустойки) просроченной дебиторской задолженности	Нет просроченной задолженности
Сведения о том, является ли основной дебитор организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента.	Не является

Так как Эмитент составляет и раскрывает консолидированную финансовую отчетность по МСФО, дополнительно приводятся данные по Группе:

Общий размер дебиторской задолженности Группы по состоянию на 30.06.2022 г. составил 13 418 347 тыс. рублей. При этом дебиторы, на долю которых приходится не менее 10% от общей суммы дебиторской задолженности, отсутствуют.

Общий размер дебиторской задолженности Группы по состоянию на 31.12.2021 г. составил 11 894 073 тыс. рублей. При этом дебиторы, на долю которых приходится не менее 10% от общей суммы дебиторской задолженности, отсутствуют.

Иные дебиторы, которые, по мнению Эмитента, имеют для него и Группы существенное значение в силу иных причин, факторов или обстоятельств, отсутствуют.

3.1. Сведения об обязательствах эмитента

Так как Эмитент является субъектом малого предпринимательства в соответствии с п. 9.4. Положения о раскрытии информации и п.8 примечаний к разделу 2 приложения 2 к

Положению о раскрытии информации в настоящем пункте подлежит указанию информация на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний завершённый отчетный год (2021) и за последний завершённый отчетный период (состоящий из 9 месяцев 2022 года).

Так как Эмитент составляет и раскрывает консолидированную финансовую отчетность по МСФО, дополнительно приводятся данные по Группе Эмитента:

2.5.1. Сведения об основных кредиторах, имеющих для эмитента существенное значение

Указывается определенный эмитентом уровень существенности кредиторской задолженности, приходящейся на долю основного кредитора, который не должен быть более 10 процентов от общей суммы кредиторской задолженности:

Уровень существенности кредиторской задолженности, приходящейся на долю основного кредитора, составляет 10% от общей суммы кредиторской задолженности Эмитента или Группы.

Сведения об основных кредиторах группы эмитента, доля задолженности которым в общем объеме кредиторской задолженности группы эмитента (включая торговую кредиторскую задолженность, прочую кредиторскую задолженность, кредиты и займы (краткосрочные, долгосрочные) имеет существенное значение, а также об иных кредиторах, которые, по мнению эмитента, имеют для группы эмитента существенное значение в силу иных причин, факторов или обстоятельств.

Общий объем кредиторской задолженности Эмитента (по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности по РСБУ):

	2021	9 мес. 2022
Долгосрочные заемные средства, тыс. руб.	14 431 233	19 230 131
Краткосрочные заемные средства, тыс. руб.	212 064	151 406
Краткосрочная кредиторская задолженность	1 708 137	1 494 280
Общая кредиторская задолженность, тыс. руб.	16 351 434	20 875 817

Основные кредиторы Эмитента по состоянию на 30.09.2022 г.:

1.	
Полное фирменное наименование, сокращенное фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «К2» ООО СЗ «К2»
ИНН (при наличии)	7204190698
ОГРН (при наличии)	1137232032728
Место нахождения	625048, Тюменская обл., Тюмень г, Шиллера ул, дом № 22/2А
Сумма кредиторской задолженности на 30.09.2022 г., тыс. руб.	2 264 003 тыс. руб.
Доля основного кредитора в объеме кредиторской задолженности	10,8%
Размер и условия (процентная ставка, размер неустойки) просроченной кредиторской задолженности	Нет просроченной задолженности
Дата заключения кредитного договора (договора займа) (в случае если кредиторская задолженность возникла в связи с заключением кредитного договора (договора займа);	25.01.2021

Дата прекращения кредитного договора (договора займа), в том числе в связи с его исполнением (в случае если кредиторская задолженность возникла в связи с заключением кредитного договора (договора займа));	31.12.2023
Сведения о том, является ли основной кредитор организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента.	Является
Если является:	
— основание, в силу которого член органа управления эмитента и (или) лицо, контролирующее эмитента, осуществляет контроль над кредитором;	Участие Эмитента в уставном капитале кредитора
— доля участия лица, контролирующего эмитента, и (или) члена органа управления эмитента в уставном (складочном) капитале кредитора - коммерческой организации, а в случае, когда кредитор является акционерным обществом, - также доля обыкновенных акций кредитора, принадлежащих лицу, контролирующему эмитента, и (или) члену органа управления эмитента (информация приводится отдельно по каждому из указанных лиц).	95% долей в уставном капитале кредитора принадлежит Эмитенту. Кредитор не является акционерным обществом
2. Полное фирменное наименование, сокращенное фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Страна 72»
ИНН (при наличии)	ООО СЗ «Страна72»
ОГРН (при наличии)	7203183521
Место нахождения	1067203358694
Сумма кредиторской задолженности на 30.09.2022 г., тыс. руб.	625048, Тюменская обл., Тюмень г, Шиллера ул, дом № 22/2А
Доля основного кредитора в объеме кредиторской задолженности	8 409 989 тыс. руб.
Размер и условия (процентная ставка, размер неустойки) просроченной кредиторской задолженности	40,2%
Дата заключения кредитного договора (договора займа) (в случае если кредиторская задолженность возникла в связи с заключением кредитного договора (договора займа));	Нет просроченной задолженности
Дата прекращения кредитного договора (договора займа), в том числе в связи с его исполнением (в случае если кредиторская задолженность возникла в связи с заключением кредитного договора (договора займа));	01.08.2022
Сведения о том, является ли основной кредитор организацией, подконтрольной члену	30.06.2023
	Является

органа управления эмитента и (или) лицу,
контролирующему эмитента.
Если является:

- основание, в силу которого член органа управления эмитента и (или) лицо, контролирующее эмитента, осуществляет контроль над кредитором; Участие Эмитента в уставном капитале кредитора
- доля участия лица, контролирующего эмитента, и (или) члена органа управления эмитента в уставном (складочном) капитале кредитора - коммерческой организации, а в случае, когда кредитор является акционерным обществом, - также доля обыкновенных акций кредитора, принадлежащих лицу, контролирующему эмитента, и (или) члену органа управления эмитента (информация приводится отдельно по каждому из указанных лиц). 100% долей в уставном капитале кредитора принадлежит Эмитенту. Кредитор не является акционерным обществом

3.

Полное фирменное наименование, сокращенное фирменное наименование

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Страна
Нагатино»

ИНН (при наличии)

ООО СЗ «Страна Нагатино»

ОГРН (при наличии)

9703036744

Место нахождения

1217700265815

123112, Москва г., Пресненская наб., дом 6,
строение 2, комната 40

Сумма кредиторской задолженности на
30.09.2022 г., тыс. руб.

2 117 202 тыс. руб.

Доля основного кредитора в объеме
кредиторской задолженности

10,1%

Размер и условия (процентная ставка, размер
неустойки) просроченной кредиторской
зadolженности

Нет просроченной задолженности

Дата заключения кредитного договора
(договора займа) (в случае если кредиторская
зadolженность возникла в связи с заключением
кредитного договора (договора займа));

12.07.2022

Дата прекращения кредитного договора
(договора займа), в том числе в связи с его
исполнением (в случае если кредиторская
зadolженность возникла в связи с заключением
кредитного договора (договора займа));

31.12.2024

Сведения о том, является ли основной
кредитор организацией, подконтрольной члену
органа управления эмитента и (или) лицу,
контролирующему эмитента.

Является

Если является:

- основание, в силу которого член органа управления эмитента и (или) лицо, контролирующее эмитента, осуществляет контроль над кредитором; Участие Эмитента в уставном капитале кредитора
- доля участия лица, контролирующего эмитента, и (или) члена органа

управления эмитента в уставном (складочном) капитале кредитора - коммерческой организации, а в случае, когда кредитор является акционерным обществом, - также доля обыкновенных акций кредитора, принадлежащих лицу, контролирующему эмитента, и (или) члену органа управления эмитента (информация приводится отдельно по каждому из указанных лиц).

100% долей в уставном капитале кредитора принадлежит Эмитенту. Кредитор не является акционерным обществом

Основные кредиторы Эмитента по состоянию на 31.12.2021 г.:

1.

Полное фирменное наименование, сокращенное фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «К2»
ИНН (при наличии)	ООО СЗ «К2»
ОГРН (при наличии)	7204190698
Место нахождения	1137232032728
Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2021 г., тыс. руб.	625048, Тюменская обл, Тюмень г, Шиллера ул, дом № 22/2А
Доля основного кредитора в объеме кредиторской задолженности	2 604 033 тыс. руб.
Размер и условия (процентная ставка, размер неустойки) просроченной кредиторской задолженности	15,9%
Дата заключения кредитного договора (договора займа) (в случае если кредиторская задолженность возникла в связи с заключением кредитного договора (договора займа);	Нет просроченной задолженности
Дата прекращения кредитного договора (договора займа), в том числе в связи с его исполнением (в случае если кредиторская задолженность возникла в связи с заключением кредитного договора (договора займа));	25.01.2021
Сведения о том, является ли основной кредитор организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента.	31.12.2023
Если является:	Является
— основание, в силу которого член органа управления эмитента и (или) лицо, контролирующее эмитента, осуществляет контроль над кредитором;	Участие Эмитента в уставном капитале кредитора
— доля участия лица, контролирующего эмитента, и (или) члена органа управления эмитента в уставном (складочном) капитале кредитора - коммерческой организации, а в случае, когда кредитор является акционерным обществом, - также доля обыкновенных акций кредитора, принадлежащих лицу,	95% долей в уставном капитале кредитора принадлежит Эмитенту. Кредитор не является акционерным обществом

контролирующему эмитента, и (или) члену органа управления эмитента (информация приводится отдельно по каждому из указанных лиц).

2.

Полное фирменное наименование, сокращенное фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Страна 72» ООО СЗ «Страна72»
ИНН (при наличии)	7203183521
ОГРН (при наличии)	1067203358694
Место нахождения	625048, Тюменская обл., Тюмень г, Шиллера ул, дом № 22/2А
Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2021 г., тыс. руб.	7 478 024 тыс. руб.
Доля основного кредитора в объеме кредиторской задолженности	45,7%
Размер и условия (процентная ставка, размер неустойки) просроченной кредиторской задолженности	Нет просроченной задолженности
Дата заключения кредитного договора (договора займа) (в случае если кредиторская задолженность возникла в связи с заключением кредитного договора (договора займа);	01.08.2022
Дата прекращения кредитного договора (договора займа), в том числе в связи с его исполнением (в случае если кредиторская задолженность возникла в связи с заключением кредитного договора (договора займа));	30.06.2023
Сведения о том, является ли основной кредитор организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента.	Является
Если является:	
— основание, в силу которого член органа управления эмитента и (или) лицо, контролирующее эмитента, осуществляет контроль над кредитором;	Участие Эмитента в уставном капитале кредитора
— доля участия лица, контролирующего эмитента, и (или) члена органа управления эмитента в уставном (складочном) капитале кредитора - коммерческой организации, а в случае, когда кредитор является акционерным обществом, - также доля обыкновенных акций кредитора, принадлежащих лицу, контролирующему эмитента, и (или) члену органа управления эмитента (информация приводится отдельно по каждому из указанных лиц).	100% долей в уставном капитале кредитора принадлежит Эмитенту. Кредитор не является акционерным обществом

Общий объем кредиторской задолженности Группы (по данным консолидированной финансовой отчетности по МСФО):

2021

6 мес. 2022

Долгосрочные кредиты и займы, тыс. руб.	24 953 215	28 499 461
Краткосрочные кредиты и займы, тыс. руб.	332 614	242 621
Торговая и прочая кредиторская задолженность, тыс. руб.	2 999 717	2 255 298
Общая кредиторская задолженность, тыс. руб.	28 285 546	30 997 380

По состоянию на 30.06.2022 г.

1.

Полное фирменное наименование	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Сокращенное фирменное наименование	ПАО Сбербанк
ИНН	7707083893
ОГРН	1027700132195
Место нахождения	Российская Федерация, город Москва
Сумма кредиторской задолженности на 30.06.2022 г., тыс. руб.	17 192 053
Доля основного кредитора в объеме кредиторской задолженности	55,4%
Размер и условия (процентная ставка, размер неустойки) просроченной кредиторской задолженности	Просроченная кредиторская задолженность отсутствует
Дата заключения кредитного договора (договора займа) (в случае если кредиторская задолженность возникла в связи с заключением кредитного договора (договора займа);	Сумма кредиторской задолженности по данному кредитору возникла в связи с заключением нескольких кредитных договоров: 1) Договор №76/2 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 24.05.2021 г. 2) Договор №76/3 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 31.08.2021 г. 3) Договор №76/4 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 31.08.2021 г. 4) Договор №76/5 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 11.04.2022 г. 5) Договор №58-2 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 28.05.2021 г. 6) Договор №58-3 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 21.05.2021 г. 7) Договор №58-4 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 31.08.2021 г. 8) Договор №58-5 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 20.09.2021 г. 9) Договор №166 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 13.09.2021 г.

- 10) Договор №69 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 30.05.2017 г.
- 11) Договор №140 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 20.12.2017 г.
- 12) Договор №94 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 30.05.2019 г.
- 13) Договор №34 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 08.04.2021 г.
- 14) Договор №76/1 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 24.05.2021 г.
- 15) Договор №58-1 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 06.04.2021 г.
- 16) Договор №243 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 16.12.2021 г.
- 17) Договор №231-2 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 13.05.2022 г.

Дата прекращения кредитного договора (договора займа), в том числе в связи с его исполнением (в случае если кредиторская задолженность возникла в связи с заключением кредитного договора (договора займа));

Даты прекращения договоров:

- 1) Договор №76/2 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 24.05.2021 г. – 30.03.2023 г.
- 2) Договор №76/3 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 31.08.2021 г. – 30.03.2023 г.
- 3) Договор №76/4 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 31.08.2021 г. – 30.09.2023 г.
- 4) Договор №76/5 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 11.04.2022 г. – 30.03.2024 г.
- 5) Договор №58-2 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 28.05.2021 г. – 30.06.2023 г.
- 6) Договор №58-3 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 21.05.2021 г. – 30.06.2023 г.
- 7) Договор №58-4 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 31.08.2021 г. – 28.02.2024 г.
- 8) Договор №58-5 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 20.09.2021 г. – 28.02.2024 г.
- 9) Договор №166 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 13.09.2021 г. – 28.12.2023 г.
- 10) Договор №69 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 30.05.2017 г. – 29.05.2027 г.
- 11) Договор №140 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 20.12.2017 г. – 19.12.2027 г.

- 12) Договор №94 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 30.05.2019 г. – 28.03.2029 г.
- 13) Договор №34 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 08.04.2021 г. – 28.03.2030 г.
- 14) Договор №76/1 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 24.05.2021 г. – 30.09.2023 г.
- 15) Договор №58-1 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 06.04.2021 г. – 31.03.2024 г.
- 16) Договор №243 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 16.12.2021 г. – 28.12.2023 г.
- 17) Договор №231-2 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 13.05.2022г -31.03.2025

Сведения о том, является ли основной кредитор организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента.

Кредитор не является организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента

2.

Полное фирменное наименование
Сокращенное фирменное наименование
ИНН
ОГРН

Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»
АО «Банк ДОМ.РФ»
7725038124
1037739527077

Место нахождения

125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10

Сумма кредиторской задолженности на 30.06.2022 г., тыс. руб.

8 130 838

Доля основного кредитора в объеме кредиторской задолженности

26,2%

Размер и условия (процентная ставка, размер неустойки) просроченной кредиторской задолженности

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует

Дата заключения кредитного договора (договора займа) (в случае если кредиторская задолженность возникла в связи с заключением кредитного договора (договора займа);

Сумма кредиторской задолженности по данному кредитору возникла в связи с заключением нескольких кредитных договоров:

- 1) Кредитный договор №90-264/КЛ-20 от 09.11.2020 г.
- 2) Договор №90-225/КЛ-21 от 09.09.2021 г.

Дата прекращения кредитного договора (договора займа), в том числе в связи с его исполнением (в случае если кредиторская задолженность возникла в связи с заключением кредитного договора (договора займа));

Даты прекращения договоров

- 1) Кредитный договор №90-264/КЛ-20 от 09.11.2020 г. – 30.06.2027 г.
- 2) Договор №90-225/КЛ-21 от 09.09.2021 г. – 30.06.2028 г.

Сведения о том, является ли основной кредитор организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента.

Кредитор не является организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента

По состоянию на 31.12.2021 г.

1.

<i>Полное фирменное наименование</i>	<i>Публичное акционерное общество «Сбербанк России»</i>
<i>Сокращенное фирменное наименование</i>	<i>ПАО Сбербанк</i>
<i>ИНН</i>	<i>7707083893</i>
<i>ОГРН</i>	<i>1027700132195</i>
<i>Место нахождения</i>	<i>Российская Федерация, город Москва</i>
<i>Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2021 г., тыс. руб.</i>	<i>16 366 003</i>
<i>Доля основного кредитора в объеме кредиторской задолженности</i>	<i>57,86%</i>
<i>Размер и условия (процентная ставка, размер неустойки) просроченной кредиторской задолженности</i>	<i>Просроченная кредиторская задолженность отсутствует</i>
<i>Дата заключения кредитного договора (договора займа) (в случае если кредиторская задолженность возникла в связи с заключением кредитного договора (договора займа);</i>	<i>Сумма кредиторской задолженности по данному кредитору возникла в связи с заключением нескольких кредитных договоров:</i> <i>1) Договор №142 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 05.10.2020 г.</i> <i>2) Договор №104 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 07.08.2020 г.</i> <i>3) Договор №76/2 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 24.05.2021 г.</i> <i>4) Договор №76/3 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 31.08.2021 г.</i> <i>5) Договор №76/4 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 31.08.2021 г.</i> <i>6) Договор №58-2 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 28.05.2021 г.</i> <i>7) Договор №58-3 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 21.05.2021 г.</i> <i>8) Договор №58-4 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 31.08.2021 г.</i> <i>9) Договор №58-5 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 20.09.2021 г.</i> <i>10) Договор №166 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 13.09.2021 г.</i> <i>11) Договор №69 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 30.05.2017 г.</i> <i>12) Договор №140 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 20.12.2017 г.</i> <i>13) Договор №94 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 30.05.2019 г.</i>

- 14) Договор №34 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 08.04.2021 г.
- 15) Договор №76/1 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 24.05.2021 г.
- 16) Договор №58-1 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 06.04.2021 г.
- 17) Договор №243 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 16.12.2021 г.

Дата прекращения кредитного договора (договора займа), в том числе в связи с его исполнением (в случае если кредиторская задолженность возникла в связи с заключением кредитного договора (договора займа));

Даты прекращения договоров:

- 1) Договор №142 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 05.10.2020 г. – 30.09.2024 г. Договор досрочно прекращен в январе 2022 года, кредит погашен.
- 2) Договор №104 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 07.08.2020 г. – 30.06.2023 г.
- 3) Договор №76/2 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 24.05.2021 г. – 30.03.2023 г.
- 4) Договор №76/3 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 31.08.2021 г. – 30.03.2023 г.
- 5) Договор №76/4 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 31.08.2021 г. – 30.09.2023 г.
- 6) Договор №58-2 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 28.05.2021 г. – 30.06.2023 г.
- 7) Договор №58-3 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 21.05.2021 г. – 30.06.2023 г.
- 8) Договор №58-4 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 31.08.2021 г. – 28.02.2024 г.
- 9) Договор №58-5 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 20.09.2021 г. – 28.02.2024 г.
- 10) Договор №166 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 13.09.2021 г. – 28.12.2023 г.
- 11) Договор №69 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 30.05.2017 г. – 29.05.2027 г.
- 12) Договор №140 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 20.12.2017 г. – 19.12.2027 г.
- 13) Договор №94 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 30.05.2019 г. – 28.03.2029 г.
- 14) Договор №34 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 08.04.2021 г. – 28.03.2030 г.

- 15) Договор №76/1 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 24.05.2021 г. – 30.09.2023 г.
- 16) Договор №58-1 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 06.04.2021 г. – 31.03.2024 г.
- 17) Договор №243 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 16.12.2021 г. – 28.12.2023 г.

Сведения о том, является ли основной кредитор организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента.

Кредитор не является организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента

2.

Полное фирменное наименование
Сокращенное фирменное наименование
ИНН

Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»
АО «Банк ДОМ.РФ»
7725038124

ОГРН

1037739527077

Место нахождения

125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10

Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2021 г., тыс. руб.

4 266 109

Доля основного кредитора в объеме кредиторской задолженности

15,08%

Размер и условия (процентная ставка, размер неустойки) просроченной кредиторской задолженности

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует

Дата заключения кредитного договора (договора займа) (в случае если кредиторская задолженность возникла в связи с заключением кредитного договора (договора займа);

Сумма кредиторской задолженности по данному кредитору возникла в связи с заключением нескольких кредитных договоров:

- 3) Кредитный договор №90-264/КЛ-20 от 09.11.2020 г.
- 4) Договор №90-225/КЛ-21 от 09.09.2021 г.

Дата прекращения кредитного договора (договора займа), в том числе в связи с его исполнением (в случае если кредиторская задолженность возникла в связи с заключением кредитного договора (договора займа));

Даты прекращения договоров

- 3) Кредитный договор №90-264/КЛ-20 от 09.11.2020 г. – 30.06.2027 г.
- 4) Договор №90-225/КЛ-21 от 09.09.2021 г. – 30.06.2028 г.

Сведения о том, является ли основной кредитор организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента.

Кредитор не является организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента

Иные кредиторы, которые, по мнению Эмитента, имеют для него и Группы существенное значение в силу иных причин, факторов или обстоятельств, отсутствуют.

2.5.2. Сведения об обязательствах эмитента из предоставленного обеспечения

Указывается определенный эмитентом уровень существенности размера предоставленного обеспечения, который не должен быть более 10 процентов от общего размера предоставленного обеспечения.

Уровень существенности размера предоставленного обеспечения составляет 10% от общего размера предоставленного обеспечения Эмитента или Группы.

Указывается информация об общем размере обеспечения (в том числе в форме залога, поручительства, независимой гарантии), предоставленного Эмитентом:

	31.12.2021	30.09.2022
Общий размер обеспечения, предоставленного Эмитентом, тыс. руб.	4 944 057	103 922 761
в том числе:		
– в форме залога, тыс. руб.	242 533	195 590
– в форме поручительства, тыс. руб.	4 701 524	103 727 171
– в форме независимой гарантии, тыс. руб.	0	0
– в форме аккредитива, тыс. руб.	0	0

Информация о совершенных Эмитентом сделках по предоставлению обеспечения, имеющих для эмитента существенное значение:

На 30.09.2022 сделки по предоставлению обеспечения, имеющие для Эмитента существенное значение:

1.

Размер предоставленного обеспечения, тыс. руб.	39 967 923
Стороны сделки (должник, кредитор, выгодоприобретатель (при наличии))	ООО СЗ «Страна Т2» - должник АО «Банк ДОМ.РФ» - кредитор
Вид, содержание и размер обеспеченного обязательства, срок его исполнения	Кредитная линия по договору № 90-240/КЛ-22 от 20.09.2022, лимит по кредитной линии - 39 967 923 тыс. руб., на 30.09.2022 г. задолженность по кредитной линии 2 630 000 тыс. рублей, срок полного погашения – 31.08.2032 г.. процентная ставка – 12,8% годовых. Цель кредитной линии – финансирование затрат на строительство объектов по адресу г. Санкт-Петербург, территория предприятия «Ручьи».
Способ обеспечения	поручительство
Размер и Условия предоставления обеспечения	Поручительство обеспечивает погашение суммы основного долга и процентов по кредиту. Размер обеспечения – 39 967 923 тыс. руб.
Срок предоставления обеспечения	До 31.08.2032
Факторы, которые могут привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, и вероятности возникновения таких факторов.	Недостаточность денежных средств на счете должника для своевременного погашения кредита и выплаты процентов по нему, что по мнению Эмитента маловероятно, так как должник является подконтрольной Эмитенту организацией

2.

Размер предоставленного обеспечения, тыс. руб.	25 283 614
Стороны сделки (должник, кредитор, выгодоприобретатель)	ООО СЗ «Страна Нагорная» - должник АО «Банк ДОМ.РФ» - кредитор
Вид, содержание и размер обеспеченного обязательства, срок его исполнения	Кредитная линия по договору № 90-147/КЛ-21 от 11.06.2021 с лимитом 25 283 614 тыс. руб., на 30.09.2022 г. задолженность по кредитной линии 1 320 000 тыс. руб., срок полного погашения - до 31.03.2031 г., процентная ставка – 12,5% годовых.

	Цель кредитной линии – финансирование затрат на строительство объектов в Московской области, г. Мытищи.
Способ обеспечения	Поручительство
Размер и Условия предоставления обеспечения	Поручительство обеспечивает погашение суммы основного долга и процентов по кредиту. Размер обеспечения – 25 283 614 тыс. руб.
Срок предоставления обеспечения	До 31.03.2031
Факторы, которые могут привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, и вероятности возникновения таких факторов.	Недостаточность денежных средств на счете должника для своевременного погашения кредита и выплаты процентов по нему, что по мнению Эмитента маловероятно, так как должник является подконтрольной Эмитенту организацией

3.

Размер предоставленного обеспечения, тыс. руб.	19 252 155
Стороны сделки (должник, кредитор, выгодоприобретатель)	АО СЗ «Стройтранс №1» - должник АО «Банк ДОМ.РФ» - кредитор
Вид, содержание и размер обеспеченного обязательства, срок его исполнения	Кредитная линия по договору № 90-264/КЛ-20 от 09.11.2020 с лимитом 19 252 155 тыс. руб., на 30.09.2022 г. задолженность по кредитной линии 5 938 805 тыс. руб., срок погашения - до 30.08.2028 г., процентная ставка – 12,45% годовых. Цель кредитной линии – финансирование затрат на строительство ЖК «Сердце Сибири», многоэтажные жилые дома с объектами инфраструктуры.
Способ обеспечения	Поручительство
Размер и Условия предоставления обеспечения	Поручительство обеспечивает погашение суммы основного долга и процентов по кредиту. Размер обеспечения – 19 252 155 тыс. руб.
Срок предоставления обеспечения	До 31.03.2031
Факторы, которые могут привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, и вероятности возникновения таких факторов.	Недостаточность денежных средств на счете должника для своевременного погашения кредита и выплаты процентов по нему, что по мнению Эмитента маловероятно, так как должник является подконтрольной Эмитенту организацией

На 31.12.2021 г. сделки по предоставлению обеспечения, имеющие для Эмитента существенное значение:

1.

Размер предоставленного обеспечения, тыс. руб.	594 000
Стороны сделки (должник, кредитор, выгодоприобретатель)	ООО СЗ «Зеленый мыс» - должник Банк ВТБ (ПАО) - кредитор
Вид, содержание и размер обеспеченного обязательства, срок его исполнения	Кредитная линия по договору № НКЛ_ЦН-728740/2021/00001 от 28.01.2021 с лимитом 594 000 тыс. руб., на 31.12.2021 г. задолженность по кредитной линии – 594 000 тыс. руб., срок погашения - до 31.01.2022 г., процентная ставка – 7% годовых.

	Цель кредитной линии - финансирование затрат на строительство объекта (жилой дом с объектами инфраструктуры) по адресу г. Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, район пос. Матмасы.
Способ обеспечения	Поручительство
Размер и Условия предоставления обеспечения	Поручительство обеспечивает погашение суммы основного долга и процентов по кредиту. Размер обеспечения – 594 000 тыс. руб.
Срок предоставления обеспечения	31.01.2022 (погашено на дату утверждения Проспекта)
Факторы, которые могут привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, и вероятности возникновения таких факторов.	Отсутствуют

2.

Размер предоставленного обеспечения, тыс. руб.	1 102 935
Стороны сделки (должник, кредитор, выгодоприобретатель)	ООО СЗ «Страна.78» - должник ПАО Сбербанк - кредитор
Вид, содержание и размер обеспеченного обязательства, срок его исполнения	Кредитная линия по договору № 104 от 07.08.2020 г. с лимитом 1 102 935 тыс. руб., на 31.12.2021 г. задолженность по кредитной линии 1 076 867 тыс. руб., срок погашения - до 30.06.2022г., процентная ставка – 10,8% годовых. Цель кредитной линии - финансирование затрат на строительство объекта по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Двинская, 6 (многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой).
Способ обеспечения	Поручительство
Размер и Условия предоставления обеспечения	Поручительство обеспечивает погашение суммы основного долга и процентов по кредиту. Размер обеспечения – 1 102 935 тыс. руб.
Срок предоставления обеспечения	До 30.06.2022 (погашено на дату утверждения Проспекта)
Факторы, которые могут привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, и вероятности возникновения таких факторов.	Отсутствуют

3.

Размер предоставленного обеспечения, тыс. руб.	1 870 545
Стороны сделки (должник, кредитор, выгодоприобретатель)	ООО СЗ «К2» - должник ПАО Сбербанк - кредитор
Вид, содержание и размер обеспеченного обязательства, срок его исполнения	Кредитная линия по договору № 142 от 05.10.2020 г., с лимитом 1 870 545 тыс. руб., на 31.12.2021 г. задолженность по кредитной линии 1 854 858 тыс. руб., срок погашения - до 30.09.2023 г., процентная ставка – 10,5% годовых.

	Цель кредитной линии - финансирование затрат на строительство объекта жилой недвижимости (многоэтажные жилые дома с объектами инфраструктуры, многоэтажная стоянка автомобилей) в границах улиц Московский тракт, объездная дорога (г. Тюмень).
Способ обеспечения	Поручительство
Размер и Условия предоставления обеспечения	Поручительство обеспечивает погашение суммы основного долга и процентов по кредиту. Размер обеспечения – 1 870 545 тыс. руб.
Срок предоставления обеспечения	30.09.2023
Факторы, которые могут привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, и вероятности возникновения таких факторов.	Недостаточность денежных средств на счете должника для своевременного погашения кредита и выплаты процентов по нему, что по мнению Эмитента маловероятно, так как должник является подконтрольной Эмитенту организацией

4.

Размер предоставленного обеспечения, тыс. руб.	698 000
Стороны сделки (должник, кредитор, выгодоприобретатель)	ООО СЗ «Зеленый мыс»- должник Банк ВТБ (ПАО) - кредитор
Вид, содержание и размер обеспеченного обязательства, срок его исполнения	Кредитная линия НКЛ -ЦН-728740/2021/00001 от 28.01.2021 с лимитом 698 000 тыс. руб., на 31.12.2021 задолженность по кредитной линии – 698 000 тыс. руб., срок погашения - до 31.01.2022 г., процентная ставка – 7% годовых. Цель кредита - финансирование затрат на строительство объекта (многоэтажные жилые дома с объектами инфраструктуры) по адресу г. Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, район пос. Матмасы,
Способ обеспечения	Поручительство
Размер и Условия предоставления обеспечения	Поручительство обеспечивает погашение суммы основного долга и процентов по кредиту. Размер обеспечения – 698 000 тыс. руб.
Срок предоставления обеспечения	31.01.2022 (погашено на дату утверждения Проспекта)
Факторы, которые могут привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, и вероятности возникновения таких факторов.	Отсутствуют

Указывается информация об общем размере обеспечения (в том числе в форме залога, поручительства, независимой гарантии), предоставленного организациями группы эмитента, лицам, не входящим в Группу эмитента:

	31.12.2021	30.06.2022
Общий размер обеспечения, предоставленного организациями Группы эмитента, лицам, не входящим в Группу эмитента, тыс. руб.	0	0
в том числе:		
– в форме залога, тыс. руб.	0	0
– в форме поручительства, тыс. руб.	0	0
– в форме независимой гарантии, тыс. руб.	0	0
– в форме аккредитива, тыс. руб.	0	0

Информация о совершенных организациями группы эмитента сделках по предоставлению такого обеспечения, имеющих для группы эмитента существенное значение:

Сделки по предоставлению организациями Группы обеспечения лицам, не входящим в Группу, в 2021 году и за 6 мес. 2022 года не заключались.

2.5.3. Сведения о прочих существенных обязательствах эмитента

Указываются любые обязательства, которые, по мнению эмитента, могут существенным образом воздействовать на финансовое положение группы эмитента, в том числе на ликвидность, источники финансирования и условия их использования, результаты деятельности и расходы, с описанием факторов, при которых указанные обязательства могут повлечь такое воздействие:

На дату утверждения Проспекта в обращении находится один облигационный заём Эмитента на сумму 1 млрд рублей

Регистрационный номер выпуска: 4-01-00593-R от 30.06.2021 года

Объем эмиссии, тыс. руб.: 1 000 000

Ставка купона: на первые 18 купонных периодов установлена на уровне 12% годовых, на последующие купонные периоды ставка на дату утверждения Проспекта не определена.

Купонный период: 30 дней;

Дата погашения: 15.08.2024 г.

Неисполнение или исполнение ненадлежащим образом обязательств Эмитента по ценным бумагам, срок исполнения которых наступил, по вине Эмитента может привести к дефолту Эмитента с соответствующим влиянием на его ликвидность источники финансирования и условия их использования, результаты деятельности и расходы.

Прочих обязательств, которые, по мнению Эмитента, могут существенным образом воздействовать на финансовое положение Группы, в том числе на ликвидность, источники финансирования и условия их использования, результаты деятельности и расходы, нет.

2.6. Сведения об истории создания и развития эмитента, а также о его положении в отрасли

Краткое описание истории создания и развития группы эмитента:

Общество с ограниченной ответственностью «Элит Строй» было основано в 2005 году. Эмитент является материнской компанией для специализированных застройщиков, входящих в Группу, и работает под брендом «Страна Девелопмент» (до ребрендинга в 2018 году – под брендом «Снегири»). Группа осуществляет свою деятельность на рынке недвижимости с 2008 года, на ее счету несколько крупных реализованных проектов жилой и коммерческой недвижимости в городе Тюмени, с 2018 года также Группой реализуются проекты на территории г. Москвы, с 2020 года – в Санкт-Петербурге, в октябре 2022 году начато строительство первого проекта в г. Екатеринбурге. На конец 2022 года земельный банк Группы составил 3 886 тыс. м², а портфель продаваемой площади жилья превышает отметку 600 тыс. м².

По итогам 2021 года Группой было сдано 151,4 тыс. м² жилой и коммерческой недвижимости, а также 16,9 тыс. м² паркинга. По итогам 2022 года сдано 135,4 тыс. м² жилой недвижимости. Группа успешно адаптировалась к условиям проектного финансирования, реалиям пандемии, а также уделяет особое внимание гибкой продуктовой политике.

Группа является одним из лидеров жилищного строительства в Тюменской области по данным Единого ресурса застройщиков: на 01.01.2023 г. Группа занимает 1 место по объему текущего строительства в Тюменской области (21 место по РФ), как и на 01.01.2022 г., по итогам 2021 и 2022 годов - 1 место в Тюменской области по объему ввода жилья (36 место по РФ за 2022 год).

Ключевые этапы развития Группы:

Год	События
2008	<i>Основание Группы</i>
2009	<i>Начало строительства ЖК «Снегири»</i>
2012	<i>Ввод в эксплуатацию первого ЖК «Снегири».</i>
2014	<i>Завершение точечной застройки в Тюмени: ЖК «На Минской», ЖК «Абсолют». Старт продаж первой комплексной застройки в Тюмени: микрорайон «Звездный».</i>
2015	<i>Ввод в эксплуатацию 1-ой очереди домов микрорайона «Звездный»</i>
2016	<i>Открытие первого торгово-развлекательного центра ТРЦ «Тюмень Сити Молл»</i>
2017	<i>Старт проекта микрорайон «Европейский берег».</i>
2018	<i>Ввод в эксплуатацию 2-ой очереди микрорайона «Звездный». Старт первого проекта в Москве.</i>
2019	<i>Старт продаж первого проекта в Москве, 3-ей очереди микрорайона «Звездный», двух новых проектов комплексной застройки в Тюмени. Ввод в эксплуатацию 1-ой очереди микрорайона «Европейский берег»</i>
2020	<i>Старт строительства и продаж первого проекта в Санкт-Петербурге, трех новых проектов в Тюмени и открытие ТРЦ «Матрешка» в Тюмени, ввод в эксплуатацию 2 жилых микрорайонов.</i>
2021	<i>Ввод в эксплуатацию микрорайона «Донской квартал», старт новых проектов в Тюмени, Москве. Вступление Группы в члены ассоциации «Национальное объединение застройщиков жилья» (НОЗА), что является возможностью совместно с профессиональным сообществом не только наращивать объемы жилищного строительства в России, но и выступать в качестве эксперта при подготовке нормативных правовых актов. Победа ЖК «Принцип» в г. Санкт-Петербург в Федеральной премии «Урбан Эвордс» 2021 в номинации «Лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса». Присвоение рейтинговым агентством «Эксперт РА» Эмитенту рейтинга кредитоспособности нефинансовой компании на уровне ruBBB по национальной шкале. Получение Золотого Знака «Надежный застройщик России 2021» от Фонда развития механизмов гражданского контроля за соблюдение законных прав и интересов покупателей жилой недвижимости.</i>
2022	<i>Старт продаж в ЖК «WOW» (г. Москва). ЖК «Сердце Сибири» вошел в тройку лидеров жилых комплексов Тюменской области на всероссийском градостроительном конкурсе новостроек «ТОП ЖК – 2022». ЖК «Дом на Васильевском» стал победителем в номинации «Проект года бизнес-класса Санкт-Петербург» на премии Move Realty Awards-2022. Включение Группы в перечень системообразующих организаций российской экономики в сфере строительства и ЖКХ. Старт строительства первого проекта в Екатеринбурге.</i>

Портфель завершенных и текущих проектов Группы:

Город Тюмень

1. ЖК «Микрорайон Звездный» находится в экологически чистом районе Мыс на северо-востоке города Тюмени. «Звездный» — это уникальный микрорайон из 18 высотных домов на улицах Тимофея Чаркова - Тобольский тракт. Это «город в городе» с продуманной и развитой инфраструктурой. Дома в микрорайоне «Звездный» переменной этажности в монолитно-кирпичном исполнении. В микрорайоне уже живут более 4000 семей. В «Звёздном» также предусмотрены дома для машин — комфортные многоуровневые паркинги, в которые можно попасть по теплому переходу. На въезде располагается пункт охраны, снаружи и внутри паркинга предусмотрено видеонаблюдение.

Общая жилая площадь проекта – 335 677 м², общее количество квартир – 6 572.

Этапы строительства микрорайона «Звездный»:

Первая очередь (6 домов): полностью построена и введена в эксплуатацию в 2015 году.

Вторая очередь (6 домов): сданы в период с 4-го квартал 2016 по 3-й квартал 2018 гг.

Третья очередь: Дом «Меркурий» (сдан в 4 квартале 2020 года), Дом «Марс» (сдан в 3 квартале 2021 года), Дом «Сатурн» (сдан в 4 квартале 2021 года), Дом «Уран» (сдан в 4 квартале 2022 года), Дом «Нептун» (сдача 3 квартал 2023 г.), Дом «Юпитер» (сдача 3 квартал 2025 г.).

В 2021 году на территории микрорайона был открыт еще один муниципальный детский сад, с 1 сентября 2021 года открылась новая школа на 1200 учебных мест.

2. ЖК «Европейский берег» — это уникальный жилой комплекс, расположенный на левом берегу р. Тура в районе ТЦ «Зеленый берег» и Европейского микрорайона, напротив исторического центра города. В жилом микрорайоне построено 7 домов, каждый из которых назван в честь европейских городов: «Амстердам», «Барселона» и «Лиссабон» были сданы в 2019 году; «Неаполь», «Монако» и «Ницца» – сданы в 2020 году; последний дом – «Лондон» – сдан в 4 квартале 2021 года. Кирпичные фасады, просторные планировки, собственная набережная-бульвар и потрясающие виды на центр города. Дворы закрытые и полностью пешеходные благодаря сквозным парадным. Для автомобилей выделены места в многоуровневом паркинге с теплым переходом в дом. Безопасность обеспечивается видеокамерами и службой патрулирования.

Общая жилая площадь проекта 117 299 м², общее количество квартир в комплексе – 2 159.

Проект - лауреат конкурса «На лучшее достижение в строительной отрасли Тюменской области за 2018 год» в номинации «Объект года»

3. ЖК «Сердце Сибири» - крупнейший проект в центре Тюмени, состоящий из 8 домов переменной этажности, с многоуровневым паркингом, технологичными решениями, большим бульваром и детским садом. Концепция предусматривает наличие благоустроенного парка для прогулок и отдыха внутри проекта. Дворы будут свободны от автомобилей, а значит, жители смогут наслаждаться тишиной и спокойствием.

Предполагается, что общая жилая площадь комплекса по завершении строительства всех 8 домов составит 255 900 м², количество квартир – 5 920.

В 4 квартале 2022 года сданы 2 дома ЖК «Сердце Сибири», на стадии строительства находятся 3 дома данного жилого комплекса со сроками сдачи от 4 квартала 2023 года до 3 квартала 2024 года.

4. ЖК «Колумб» — это 5 домов в экологически чистом районе Тюмени с переменной этажностью от 2 до 16 этажей, которые расположены таким образом, что образуют уютный закрытый двор, свободный от машин. На текущий момент сдано 3 дома (дом «Первый», дома «Санта-Мария» и «Сальвадор»), в стадии строительства находятся 2 дома: дом «Куба» (срок сдачи 2 квартал 2023 года), дом «Ямайка» (срок сдачи 4 квартал 2023 года).

Общая жилая площадь всего комплекса составляет 121 730 м². Количество квартир в домах согласно проектной документации – 2 984 квартир.

5. ЖК «Домашний» - умный микрорайон «Домашний» расположен в районе Московского тракта, рядом с ТРЦ «Колумб». Это 24 дома переменной этажности, название каждого дома отражает уникальные черты региона, рассказывая о достижениях и увлечениях сибирских людей. Внутри микрорайона появится огромный пешеходный бульвар — место для прогулок и отдыха, для занятий спортом и встреч с друзьями, изолированный от машин. При этом каждый двор сохранит приватность пространства для жителей.

«Домашний» — это «город в городе». Все необходимое прямо внутри микрорайона. На расстоянии пешей прогулки — магазины, аптеки, парикмахерские, пекарни, семейные кафе и уютные кофейни. В перспективе в границах микрорайона запланирован и собственный детский сад, и новая современная школа.

Проект предусматривает внедрение в каждой квартире технологии «Умный дом». Собственник сможет дистанционно контролировать все процессы: включать и выключать электричество, следить за датчиками протечек, перекрывать воду. Все устройства работают по Wi-Fi. Система будет сама предупреждать об отклонениях или изменениях в пространстве квартиры с помощью мобильного приложения.

Общая площадь проекта составляет 396 027 м² (6 668 квартир). Сдача первого дома состоялась в 4 квартале 2022 года (Дом «Сибирский»), остальные строящиеся на текущий момент дома жилого комплекса будут введены в эксплуатацию с 4 квартала 2023 год по 4 квартал 2024 года.

6. ЖК «Квартал на Московском» - точечная застройка в развитом районе города состоит из 2 домов переменной этажности в 5 минутах ходьбы от ТРЦ «Колумб». Закрытый двор, охраняемая парковка, современные детские площадки, школа под окном. Дома были сданы в 2020 году, общая жилая площадь домов 19 537 м², общее количество квартир – 408.

7. ТРЦ «ТюменьСитиМолл» расположен в северо-восточной части города Тюмени, в районе Мыс, в границах улиц Тимофея Чаркова и Тобольский тракт. Район связан с центральной частью города четырьмя мостами, по которым можно без особых временных затрат добраться из любой точки города (таким образом порядка 445 400 человек находятся в зоне 30-минутной доступности). Общая площадь торгово-развлекательного центра 73 000 м² (из которых 53 600 м² – торговая площадь), на его территории работают около 180 магазинов, различные рестораны и фудкорты, кинотеатр и различные досуговые площадки (боулинг, батутный центр, игротеки и прочее). В 2017 году ТРЦ признан победителем в номинации «Крупный торговый центр – Регионы России» премии CRE Awards 2017», в 2018 году - лучшим в России в номинации «Торговая недвижимость» по независимой оценке экспертов Национального этапа Международного конкурса реализованных проектов FIABCI Prix D'Excellence. Открытие торгово-развлекательного центра произошло в декабре 2016 года.

8. ТРЦ «Матрешка», открывшийся в Тюмени в августе 2020 года. Общая площадь торгово-развлекательного центра составила 25 тыс. м², арендная площадь – 18 тыс. м². ТРЦ расположен в окружении жилого массива, зона охвата проекта составляет 248 тыс. человек. Парковка ТРЦ рассчитана на 750 машиномест.

Город Москва

9. Комплекс апартаментов «Донской Квартал», первый проект жилой застройки Группы в Москве — это 2 дома бизнес-класса в историческом центре столицы. В основе архитектурной концепции - сохранение единого стиля Донского района XIX века. Умные планировки, террасы на верхних этажах и технологичные решения паркинга. Комплекс включает в себя две башни, названные в честь инженера и архитектора Владимира Шухова, и, коллекционера и издателя, Ивана Бекетова. Два одиннадцатизэтажных монолитных корпуса объединены между собой подземным паркингом с функцией распознавания номера и зарядками для электрокаров, дворы комплекса освобождены от машин. Территория комплекса оснащена многоуровневой системой безопасности, круглосуточными видеонаблюдением и консьерж-сервисом.

Проект завершен и сдан в эксплуатацию в апреле 2021 года (на 2 квартала раньше планового срока), всего в проекте было представлено 249 апартаментов с разными видами отделки — черновая, White-Box и дизайн-проект. Общая площадь проекта составляет 15 993,00 м² (249 апартаментов общей площадью 9 872,71 м² и 31 нежилое помещение).

10. ЖК «WOW» - новый проект бизнес-класса ГК «Страна Девелопмент» в Даниловском районе Москвы.

Проект состоит из восьми разноэтажных корпусов от 6 до 20 этажей общей площадью более 54 тыс. м² (жилая площадь 35 944 м²) и рассчитан на 668 квартир. Квартиры площадью от 25 до 89 м² представлены в различных форматах: с террасами и патио, с окнами в ванной, с потолками до 5 метров и мастер-спальнями. Проект включает подземную парковку на 338 машиномест, помещения для кладовых и собственную социально-коммерческую инфраструктуру. Плановый срок сдачи – 4 квартал 2023 года.

Жилой комплекс расположится на искусственно сложившемся острове, который был создан в результате устройства Нагатинского спрямления русла Москвы-реки. Река каймой защищает остров от шумного города и создает тихую загородную атмосферу. Бюро APEX спроектировало дома в классическом стиле с башнями, из окон которых открываются виды на водную гладь и мегаполис. В архитектурном ансамбле сделан акцент на малоэтажные дома. Специальная компоновка разноэтажных домов позволит создать пространства, дифференцированные по степени приватности, где двор не требует возведения забора.

Нагатинская пойма динамично развивается и претендует на одну из самых перспективных территорий в столице. Проект располагается в 7 минутах ходьбы от станции метро «Технопарк». Недалеко от комплекса которого расположились 5 школ, 6 поликлиник, 6 детских садов, 15 магазинов, в том числе и торгово-развлекательные центры, а также крупнейший парк развлечений Москвы «Остров Мечты».

Проект предусматривает наличие собственной инфраструктуры, гранд-лобби с зоной ожидания, кафе, пространством для коворкинга, каминной зоной и детским уголком. Проект строится с использованием технологии «Умный дом» - системы интеллектуального доступа, системы выбросов CO², умное освещение, Wi-Fi, благоустройство со встроенными розетками, встроенная система пылеудаления и т.д.

Город Санкт-Петербург

11. Жилой дом «Принцип» расположился на ул. Двинской рядом с набережной и парком Екатерингоф. Дорога до исторического центра займет 15 мин. «Принцип» — это всего 8 этажей, 4 парадные и собственная инфраструктура на 1 уровне. Двор закрыт от посторонних, по периметру современная система безопасности. Эргономичные планировки евроформата от 27 до 130 м², а на верхних уровнях квартиры с собственными террасами. На -1 этаже предусмотрен подземный паркинг для автомобилей разных габаритов.

Проект завершен и сдан в эксплуатацию в феврале 2022 года. Общая жилая площадь проекта 10 537 м² (194 квартиры).

12. ЖК «Дом на Васильевском» - двенадцатиэтажный дом возводится в самом сердце любимого петербуржцами района - Васильевского острова, на берегу реки Смоленки. Проект отличается уникальным сочетанием характеристик: великолепной транспортной доступностью, удобным расположением и собственной инфраструктурой для отдыха взрослых и детей. В экспозиции представлены 244 квартиры площадью от 23 до 91 м².

Общая площадь проекта составляет 13 064 м², плановый срок сдачи - 3 квартал 2023 года.

Город Екатеринбург

13. ЖК «Сибирский сад» - новый проект Эмитента, строительство которого началось в 2022 году. Новый жилой комплекс согласно проекту состоит из 8 домов переменной этажности (от 12 до 32 этажей), первые этажи которых займут коммерческие помещения. Под высотными баинями-доминантами спроектирован подземный паркинг, также запланировано возведение закрытых наземных паркингов с тёплыми переходами из зданий. Строительство «Сибирского сада» будет вестись очередями: первая очередь со своим названием «Медный квартал» - это три дома, в которых уже открыты продажи квартир. Срок сдачи первой 32-этажной высотки намечен на 4 квартал 2024 года.

Всего в комплексе предусмотрено более 310 тыс. кв. м жилья — свыше 2 тыс. квартир, рассчитанных на 3 тысячи новосёлов. Весь жилой комплекс будет сдан в 2026 году.

Особенностью ЖК «Сибирский сад» станет благоустройство дворов: внутреннюю территорию превратят в ботанический сад с более 30 видами растений. Уютные зелёные дворы с приватной территорией, собственный пешеходный бульвар, городские огороды, детский парк, спортивный кластер и большой цветущий массив в центральной части микрорайона станут точкой притяжения для горожан.

Случаи реорганизации и изменения наименования эмитента и подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение.

Изменения наименования Эмитента не осуществлялось. 17 сентября 2019 года в ЕГРЮЛ была внесена запись о начале процедуры реорганизации Общества (ГРН 2197232490750 от 17.09.2022 г.) на основании решения внеочередного общего собрания участников ООО «Элит Строй» (Протокол б/н от 12 сентября 2019 года) о реорганизации в форме выделения и о создании путем реорганизации Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СТРАНА.72». 10 января 2020 года в ЕГРЮЛ внесена запись о завершении реорганизации Общества в форме выделения из него другого юридического лица (ГРН 2207200005780 от 10.01.2020 г.). Основной государственный регистрационный номер ООО СЗ «СТРАНА.72»: 1207200000116 от 10.01.2020 г.

12 июля 2021 года в ЕГРЮЛ была внесена запись о начале процедуры реорганизации Общества с ограниченной ответственностью «ИРИАН» (компания, подконтрольная Эмитенту на основании опционного соглашения) в форме выделения и о создании путем реорганизации Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Страна Ульянова». 18 ноября 2021 года в ЕГРЮЛ внесена запись о завершении реорганизации ООО «ИРИАН» в форме выделения из него другого юридического лица. Основной государственный регистрационный номер ООО СЗ «Страна Ульянова»: 1217200018793 от 18.11.2021 г.

Реорганизация иных подконтрольных Эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, не осуществлялась.

За период существования Эмитента были проведены изменения наименований следующих подконтрольных ему организаций, имеющих существенное значение:

ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс»	Переименование: прежнее (до 27.03.2019 года) наименование компании – Общество с ограниченной ответственностью «Зеленый мыс»
ООО «СЗ «На Минской»	Переименование: прежнее (до 20.09.2019 года) наименование компании – Общество с ограниченной ответственностью «На Минской»
ООО СЗ «К2»	Переименование: прежнее (до 14.05.2019 года) наименование компании – Общество с ограниченной ответственностью «К2»
АО СЗ «Стройтранс №1»	Переименование: прежнее (до 02.03.2020 года) наименование компании – Акционерное общество «Стройтранс №1»
АО СЗ «Озерная»	Переименование: прежнее (до 25.05.2022 года) наименование компании – Акционерное общество «Озерная»

В случае если в течение трех последних завершённых отчетных лет и в течение последнего завершённого отчетного периода происходили изменения основного вида хозяйственной деятельности эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное

значение), а также изменения в составе подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, указываются сведения о характере и причинах таких изменений:
изменения основного вида хозяйственной деятельности Эмитента и подконтрольных Эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, не происходило.

Эмитент, в соответствии с требованиями Положения о раскрытии информации, считает для себя подконтрольными организациями, имеющими для него существенное значение, те организации, на каждую из которых по данным консолидированной финансовой отчетности Эмитента приходится не менее 5 процентов консолидированной стоимости активов или не менее 5 процентов консолидированного дохода.

Перечень подконтрольных Эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение:

31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022
ООО СЗ «Городок»	АО СЗ «Стройтранс №1»	АО СЗ «Стройтранс №1»
ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс»	ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс»	ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс»
ООО «СЗ «На Минской»	ООО «СЗ «На Минской»	ООО «СЗ «На Минской»
ООО СЗ «К2»	ООО СЗ «К2»	ООО СЗ «К2»
-	ООО СЗ «Страна.Звёздный»	ООО СЗ «Страна.Звёздный»
-	ООО «ИРИАН»	ООО «ИРИАН»
-	ООО СЗ «Страна.72»	ООО СЗ «Страна.72»
-	ООО СЗ «Страна.78»	ООО СЗ «Страна.78»
-	АО «Озерная»	АО СЗ «Озерная»

20 апреля 2022 года Эмитент приобрел 91,8139% акций ЗАО «Петроспирт», права на акции и контроль за деятельностью предприятия перешли 25 июля 2022 года. На дату утверждения Проспекта ЗАО «Петроспирт» является подконтрольной Эмитенту организацией, имеющей для него существенное значение.

Изменения в составе подконтрольных лиц, имеющих существенное значение, по результатам годовой и промежуточной консолидированной финансовой отчетности Эмитента происходят в результате изменения размера активов (валюты баланса) и дохода (выручки) в разрезе отдельных компаний Группы. Компании Группы преимущественно являются специализированными застройщиками, созданными для реализации определенного строительного проекта. Размер активов и выручки застройщика зависит от стадии реализации строительного проекта.

Общая характеристика отрасли, в которой группа эмитента осуществляет свою основную финансово-хозяйственную деятельность, сведения о темпах и основных тенденциях ее развития за три последних завершённых отчетных года, а также за последний завершённый отчетный период и об основных факторах, оказывающих влияние на ее состояние.

Группа преимущественно осуществляет деятельность на рынке жилищного строительства: более 80% выручки в течение последних двух отчетных лет приходится на выручку от реализации жилья (как по договорам купли-продажи, так и по договорам ДДУ) в г. Тюмени.

Строительная отрасль – одна из самых значимых отраслей национальной экономики с точки зрения вклада в валовый внутренний продукт РФ (ВВП). Также строительная отрасль – один из крупнейших работодателей страны, обеспечивающий трудовыми доходами почти каждого десятого российского работника. Жилищное строительство влечет за собой большое число положительных социальных последствий, которые способствуют повышению качества жизни населения в российских регионах. Таким образом, жилищное строительство – это мощный локомотив экономического роста и социального развития.

В разные периоды российской экономики, строительная отрасль испытывала подъемы и спады. Ниже приведены основные показатели, характеризующие темпы развития и тенденции на рынке жилищного строительства РФ.

В таблице ниже представлены данные об объеме ввода жилья в эксплуатацию в тыс. м², по данным Единой межведомственной информационно-статистической системы РФ (ЕМИСС):

	2019	2020	2021	6 мес. 2022 г.	2022
РФ	82 000	82 200	92 560	52 610	102 713
Тюменская область (кроме Ханты-Мансийского а.о. – Югры и Ямало-Ненецкого а.о.)	1 600	1 600	1 706	820	2 245

Как видно из таблицы, на протяжении 2019 – 2020 годов показатель ввода жилья в эксплуатацию по РФ в целом и по Тюменской области (без Ханты-Мансийского а.о. – Югры и Ямало-Ненецкого а.о.) был стабилен, без изменений. В 2021 году наблюдается рост показателя по РФ на 12,6% (з/з) и на 6,6% (з/з) по Тюменской области (без Ханты-Мансийского а.о. – Югры и Ямало-Ненецкого а.о.)). В 2022 году также заметна существенная положительная динамика показателя: +10,9% к 2021 году по РФ, +31,5% - по Тюменской области (без Ханты-Мансийского а.о. – Югры и Ямало-Ненецкого а.о.). Данные об объеме ввода жилья в эксплуатацию свидетельствуют о росте предложения.

В таблице ниже приводятся данные Росреестра о количестве зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (ДДУ):

	2019	2020	2021	Янв. – июнь 2021	Янв. – июнь 2022	2022
РФ	783 133	763 764	898 581	422 498	382 847	703 377
Тюменская область	16 196	17 613	22 321	9 545	9 843	21 105

По данным таблицы можно отметить увеличение количества заключенных ДДУ в 2021 году (+17,6% з/з по РФ, +26,7% з/з по Тюменской области), по итогам 6 мес. 2022 года по РФ в целом наблюдается отрицательная динамика показателя, что, вероятно, обусловлено нестабильной экономикой РФ в условиях действующих санкций. Тем не менее, по Тюменской области показатель за 6 месяцев 2022 года немного увеличился. По итогам 2022 года количество заключенных договоров ДДУ по Тюменской области сократилось на 5,5% относительно 2021 года, по Российской Федерации в целом – на 21,8%.

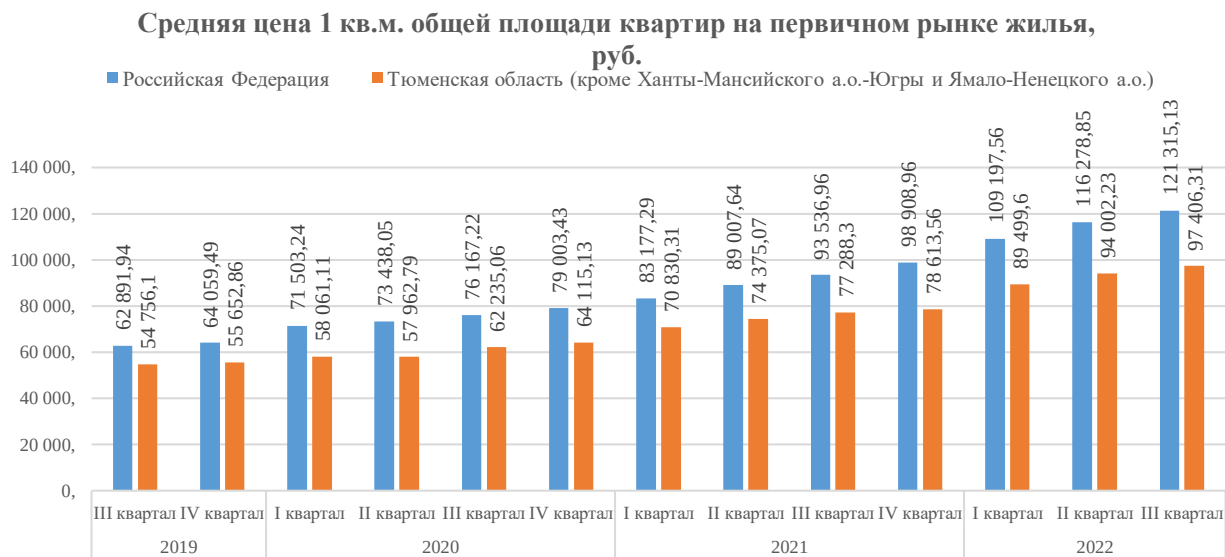
В таблице ниже представлены данные ЕМИСС о динамике средней фактической стоимости строительства одного квадратного метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых зданиях, в рублях⁶:

	2019				2020				2021			
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.
РФ	42 483	43 584	41 812	41 624	42 802	43 128	43 010	45 585	46 231	49 380	47 791	51 341
Тюменская область (кроме Ханты-Мансийского а.о. – Югры и Ямало-Ненецкого а.о.)	38 921	41 828	40 071	40 716	39 992	39 494	42 964	43 239	37 699	48 005	50 817	47 900

По данным вышеприведенной таблицы можно отметить постепенный рост стоимости строительства, который усиливается во 2 квартале 2021 года. Сравнивая значения показателя в 4 кв. 2021 года с данными 1 кв. 2019 года по РФ видим рост на 20,8%, по Тюменской области (без Ханты-Мансийского а.о. – Югры и Ямало-Ненецкого а.о.) – на 23%.

⁶ Данные по кварталам 2022 года в ЕМИСС на дату утверждения проспекта не опубликованы, в связи с чем в таблице не приводятся.

За период с 3 квартала 2019 года по 3 квартал 2022 года средняя стоимость 1 кв. м. жилья на первичном рынке выросла на 92,8% по РФ и на 77,8% по Тюменской области (без Ханты-Мансийского а.о. – Югры и Ямало-Ненецкого а.о.). Рост себестоимости строительства, поддержка спроса на жилье мерами, вводимыми Правительством РФ, рост инфляции - приводит к росту цен на жилье, что подтверждают данные ЕМИСС:



Цены на жилье по данным графика росли на протяжении всего рассматриваемого периода, за исключением 2 квартала 2020 года по Тюменской области (без Ханты-Мансийского а.о. – Югры и Ямало-Ненецкого а.о.). В этот период сдерживающее влияние на цену жилья могли оказать события, связанные с введением режима самоизоляции при пандемии COVID-19 (как следствие снижение спроса и количества заключенных сделок по покупке недвижимости) и снижение доходов населения.

Факторы, оказывающие влияние на отрасль жилищного строительства на протяжении анализируемого периода:

До 2019 года рынок жилищного строительства находился в довольно спокойном состоянии, средняя стоимость одного квадратного метра росла небольшими темпами. С переходом в 2019 году российских девелоперов от долевого строительства к проектному финансированию с использованием счетов эскроу средняя цена за квадратный метр стала расти более существенными темпами. Новый механизм повлек за собой необходимость кредитования застройщиков, соответственно несение дополнительных расходов и как следствие увеличение цен на недвижимость. Также повышение НДС с 1 января 2019 года с 18% до 20% повлияло на рост себестоимости жилищного строительства.

В 2020 году отрасль жилищного строительства в РФ развивалась в условиях действия значимого негативного шока в экономике, связанного с пандемией COVID-19: в некоторых регионах РФ на несколько месяцев были приостановлены строительные работы, а также регистрация недвижимости по причине введения режима самоизоляции; снижение доходов населения, а также ситуация неопределенности привели к снижению спроса, в том числе на жилье. Как результат – объем ввода жилья в 2020 году остался на уровне 2019 года, количество заключенных ДДУ по РФ снизилось, по Тюменской области несущественно выросло.

Для поддержания отрасли жилищного строительства в условиях COVID-19 Правительство РФ запустило в апреле 2020 года программу льготной ипотеки на покупку недвижимости у застройщика. В результате введения данной программы спрос на жилье существенно вырос. Ниже приведены статистические данные по ипотечному кредитованию в РФ и в Тюменской области (без Ханты-Мансийского а.о. – Югры и Ямало-Ненецкого а.о.) по информации единой информационной системы жилищного строительства <https://naush.dom.rf>, данные отражают существенное снижение средневзвешенной ставки на ипотечные кредиты: с 9,37% в 2019 году до 6,29% в 2020 году. Объем выданных кредитов на покупку новостройки по РФ вырос в 2021 / 2019), по Тюменской области (без Ханты-Мансийского а.о. – Югры и Ямало-Ненецкого а.о.) - в 2,6 раза. В первом полугодии 2022 года заметны последствия резкого роста ключевой ставки – количество и объемы ипотечных кредитов снизились относительно 1 полугодия 2021

года. Кризис на рынке ипотечного кредитования особенно заметно проявил себя в апреле и мае 2022 года, с июня 2022 г. рынок начал восстановление.

	Российская Федерация					
	ед. изм.	2019	2020	2021	6 мес. 2021	6 мес. 2022
Кол-во выданных кредитов	тыс. шт.	1 312	1 780	1 908	936	545
в т. ч. первичный рынок	тыс. шт.	340	484	476	241	194
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов	млрд руб.	2 935	4 445	5 699	2 694	1 880
в т. ч. первичный рынок	млрд руб.	923	1 499	1 881	923	861
Средневзвешенная ставка в рублях	%	9,87%	7,67%	7,49%	7,23%	7,63%
Средневзвешенная ставка в рублях на первичном рынке	%	9,37%	6,29%	5,90%	5,75%	5,24%

	Тюменская область (без а. о.)					
	ед. изм.	2019	2020	2021	6 мес. 2021	6 мес. 2022
Кол-во выданных кредитов	шт.	20 165	26 963	30 652	14 956	9 536
в т. ч. первичный рынок	шт.	4 491	7 003	8 385	3 857	4 046
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов	млн руб.	41 061	60 539	81 878	38 434	28 612
в т. ч. первичный рынок	млн руб.	10 256	18 288	26 394	12 199	13 647
Средневзвешенная ставка в рублях	%	9,76%	7,70%	7,34%	7,13%	7,41%
Средневзвешенная ставка в рублях на первичном рынке	%	9,16%	6,12%	5,68%	5,51%	5,35%

Еще один фактор, оказывающий влияние на отрасль, начиная с 2021 года – рост издержек застройщиков, связанный с увеличением цен на стройматериалы, разрывом цепочек поставок по всему миру и нехваткой рабочих рук на стройках. В результате чего ускоряется рост цен на жилье как на первичном рынке, так и на вторичном.

В первом полугодии 2022 года рынок жилищного строительства перенес первое потрясение — начало спецоперации в феврале 2022. Активность участников, количество сделок резко увеличилось в конце февраля и марте. Дальше сразу несколько факторов стали давить на рынок: повышение ставок по ипотеке, вступившие в силу новые санкции, сокращения сотрудников. Продажи в апреле и мае 2022 года заметно просели как у застройщиков, так и на вторичке. К августу спрос частично восстановился. Второе потрясение случилось в сентябре 2022 года – объявление частичной мобилизации, в результате чего большая часть потенциальных покупателей недвижимости покинула РФ либо оказалась мобилизованной.

Общая оценка результатов деятельности группы эмитента: в данной отрасли:

По мнению Эмитента, деятельность Группы в отрасли оценивается как успешная: основные финансовые и операционные показатели результатов деятельности Группы имеют положительную динамику, строительные проекты сдаются Группой с опережением плановых сроков, география присутствия Группы расширяется.

Влияние сложившихся в отрасли тенденций (благоприятных и неблагоприятных) на основные операционные и (или) финансовые показатели деятельности Группы эмитента.

Негативное влияние на операционные и финансовые показатели деятельности Группы могут оказать такие факторы как рост ставок по ипотеке, накопленный за последние годы рост цен на жилье, снижение реального дохода населения РФ, а также ухудшение ожиданий россиян в жилищной сфере. С другой стороны, меры поддержки отрасли, принимаемые или продлеваемые Правительством РФ, могут помочь нивелировать негативные факторы.

Доля группы эмитента в объеме реализации аналогичной продукции иными предприятиями отрасли или иные показатели, характеризующие положение группы эмитента в отрасли в целом.

Сведения об основных конкурентах группы эмитента, сопоставляются сильные и слабые стороны группы эмитента в сравнении с ними.

Группа преимущественно строит жилье в Тюменской области, по объему текущего строительства на 01.01.2023 г. и объему ввода жилья по итогам 2022 году Группа занимает 1 место в своем регионе, с долей рынка 12,78% и 19,78% соответственно (источник: <https://erzrf.ru/top-zastroyschikov/tyumenskaya-oblast?topType=0&date=220101>), основные конкуренты Группы представлены в таблице:

Девелопер	Текущее строительство на 01.01.2023 г.		Девелопер	Объем ввода 2022 г.	
	Площадь жилья, тыс. м ²	Доля рынка Тюменской области, %		Площадь жилья, тыс. м ²	Доля рынка Тюменской области, %
Страна Девелопмент	432	15,23%	Страна Девелопмент	125	14,57%
Брусника	182	6,4%	ПСК Дом Девелопмент	103	12,03%
ПСК Дом Девелопмент	166	5,86%	ГК ЭНКО	95	11,07%
ГК ЭНКО	127	4,48%	Компания 4D	72	8,34%
ГК Меридиан	109	3,83%	Брусника	70	8,18%

Также Группа усиливает свои позиции на рынке РФ в целом – 36 место в РФ по объему ввода жилья в 2022 году (по итогам 2020 года Группа занимала 64 место), 21 место в РФ по объему текущего строительства на 01.01.2023 г. (на 01.01.2021 г. Группа занимала 50 место).

Основными конкурентными преимуществами Группы являются:

- Наличие большого опыта и компетенций в строительной сфере в результате успешной реализации разнообразных строительных проектов как в сфере жилого строительства (различных классов от типового до бизнес- и комфорт класса), так и в сфере коммерческого строительства;
- Использование современных технологий, автоматизации процессов строительства и управления проектами, что позволяет более эффективно использовать ресурсы и сокращать сроки реализации проектов;
- Наличие опыта работы не только в регионах, но и в г. Москве, г. Санкт-Петербурге;
- Обеспеченность земельным банком.
- Отсутствие в составе бенефициарных владельцев и ТОП менеджменте нерезидентов;
- Диверсификация бизнеса – помимо девелоперской деятельности ГК владеет двумя торговыми центрами.

По мнению Эмитента, к слабым сторонам Группы по сравнению с конкурентами можно отнести низкий ассортимент продаваемой недвижимости в г. Москва и г. Санкт-Петербург, что влечет за собой удорожание проектов за счет накладных расходов.

Оценка соответствия результатов деятельности группы эмитента тенденциям развития отрасли и причины, обосновывающие полученные результаты деятельности группы эмитента.

Эмитент оценивает результаты деятельности Группы как соответствующие и опережающие тенденциям развития отрасли.

Причины, обосновывающие полученные результаты деятельности Группы.
Внутренние события и факторы:

- Увеличение масштабов строительства Группы, переход на комплексную застройку;
- Рост объемов строительства в Москве и Санкт-Петербурге, где стоимость жилья выше, чем в регионах;
- Автоматизация процессов строительства и управления проектами, что позволило более эффективно использовать ресурсы и сократить сроки реализации проектов;
- Затраты на рекламу.

Макроэкономические события и факторы:

- Введение мер государственной поддержки, в частности были запущены программы льготной ипотеки, программы поддержки молодых семей, что оказало положительное влияние на строительную отрасль, в том числе стимулируя платежеспособный спрос;
- Мягкая денежно-кредитная политика в 2021 году, благодаря чему ставки по ипотеке в рыночном сегменте находились на историческом минимуме;
- Рост цен на жилье, недвижимость (преимущественно по причине перехода строительных компаний на банковское проектное финансирование в силу вступления в действие поправок в Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»);
- Нестабильная геополитическая обстановка в России и в мире с февраля 2022 года.

Информация, предусмотренная настоящим пунктом, приводится в соответствии с мнениями, выраженными органами управления Эмитента.

В случае если мнения органов управления эмитента относительно представленной информации не совпадают, указывается мнение каждого из таких органов управления эмитента и аргументация, объясняющая их позицию: **мнения органов управления Эмитента относительно представленной информации совпадают.**

В случае если член совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или член коллегиального исполнительного органа эмитента имеет особое мнение относительно представленной информации, отраженное в протоколе заседания совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или коллегиального исполнительного органа, на котором рассматривались соответствующие вопросы, и настаивает на отражении такого мнения в проспекте ценных бумаг, указываются такое особое мнение и аргументация члена органа управления эмитента, объясняющая его позицию: **Члены совета директоров Эмитента не имеют особого мнения относительно представленной информации.**

2.7. Сведения о перспективах развития эмитента

Описание стратегии дальнейшего развития группы эмитента, не менее чем на год в отношении организации нового производства, расширения или сокращения производства, разработки новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств, возможного изменения основной деятельности.

Основные планы развития деятельности Группы на среднесрочную перспективу:

- Завершение текущих проектов Группы с опережением сроков;
- Ежегодное увеличение объемов вводимой недвижимости в 1,5 раза;
- Продолжение географической экспансии: старт продаж первого проекта в г. Екатеринбурге, начало реализации масштабных проектов в Московской области по государственной программе Комплексного освоения территорий (2 кв. 2023 г.);
- Пополнение земельного банка и портфеля проектов, преимущественно в сегменте «Комфорт+» и «Бизнес», более чем на 700 тыс. м² продаваемой площади;
- Повышение качества и сокращение сроков строительства проектов за счет внедрения новых технологий и использования современного оборудования.
- Усиление арендного бизнеса – строительство Торгово-развлекательного центра в г. Москве.

Организация нового производства, модернизация и реконструкция основных средств, изменение основной деятельности Эмитентом не планируются.

В случае если эмитентом (группой эмитента) принята и раскрыта стратегия развития группы эмитента, эмитент может привести ссылку на данный документ: *не применимо, стратегия развития Группы не принята и не раскрыта.*

2.8. Сведения о рисках, связанных с эмитентом и приобретением ценных бумаг

Риски, реализация которых может оказать существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность и финансовое положение группы эмитента, а также риски, связанные с приобретением ценных бумаг эмитента.

Инвестиции в ценные бумаги Эмитента связаны с определенной степенью риска.

Положения данного раздела не заменяют собственного анализа рисков инвестирования со стороны приобретателей Биржевых облигаций.

В случае возникновения одного или нескольких перечисленных ниже обстоятельств, Эмитент предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния.

На дату утверждения Проспекта определение конкретных действий и обязательств Эмитента при наступлении какого-либо из перечисленных в факторах риска событий не представляется возможным, так как разработка адекватных соответствующим событиям мер затруднена неопределенностью развития ситуации в будущем. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Эмитент не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации.

Перечень рисков, приведенных в настоящем пункте, отражает точку зрения и собственные оценки Эмитента и в силу этого не является исчерпывающим и единственно возможным, при этом потенциальные инвесторы, прежде чем принимать инвестиционное решение, должны сформировать собственное мнение, не опираясь исключительно на факторы, описанные в настоящем пункте.

При наличии политики управления рисками, утвержденной эмитентом в качестве отдельного документа, указываются сведения о таком документе и описываются основные положения политики в области управления рисками: *Эмитентом не утвержден отдельный документ, содержащий политику управления рисками.*

Несмотря на это, основной целью управления рисками Эмитента является постоянное повышение эффективности операционной деятельности структурных подразделений Эмитента и подконтрольных ему организаций, через выявление всех потенциальных «негативных» и «положительных» факторов, влияющих на максимизацию стоимости Группы.

Эмитент и Группа не осуществляют деятельность на внешнем рынке, риски описываются только для внутреннего рынка (рынка Российской Федерации).

Финансовое положение Эмитента, как головной компании Группы, в том числе его способность исполнять свои обязательства по Биржевым облигациям, существенно зависит от платежеспособности и финансового положения компаний Группы, поэтому риски рассматриваются в отношении Группы.

2.8.1. Отраслевые риски

Риски, характерные для отрасли, в которой группа эмитента осуществляет основную финансово-хозяйственную деятельность. Описывается влияние возможного ухудшения ситуации в отрасли на деятельность группы эмитента и исполнение обязательств по его ценным бумагам.

Эмитент выделяет следующие ключевые отраслевые риски:

- 1) *Риск снижения объема спроса на жилье. Сложившаяся в первой половине 2022 года экономическая ситуация в РФ (колебание курса валют, ключевой ставки Банка России и соответственно ставки по ипотечным кредитам, уровень инфляции, темп роста дохода населения) может оказать существенное влияние на платежеспособный спрос населения на недвижимость. Прогнозировать масштаб снижения и сроки восстановления спроса, в условиях неопределенности дальнейшего развития событий, сложно. Меры поддержки*

строительной отрасли и населения, предпринимаемые Правительством РФ, могут сглаживать негативные последствия реализации данного риска.

- 2) Риски, связанные с увеличением стоимости строительства. Рост инфляции, текущая геополитическая ситуация в РФ (затрудняющая доступ к импортным строительным ресурсам), использование банковского проектного финансирования уже привели к росту себестоимости строительства и данная тенденция может продолжиться. Высоки риски нехватки кадров у строителей и девелоперов, появления сбоев в поставках строительных материалов и техники – российские стройматериалы не смогут обеспечить потребности рынка в полном объеме, а импортные становятся менее доступными в условиях действующих санкций против РФ. Рост себестоимости строительства может оказывать влияние на цену конечного продукта Группы – жилья, что негативно скажется на спросе. Стабилизация цен на жилье либо их снижение в условиях роста себестоимости строительства окажет влияние на маржинальность деятельности Группы.*
- 3) Риск изменения законодательства в области регулирования и лицензирования строительства, земельных отношений, налогообложения, ужесточение градостроительной политики, увеличение сроков согласования исходно-разрешительной документации проекта. В результате наступления указанных событий могут увеличиться сроки и стоимость реализации строительных проектов.*

Таким образом, реализация перечисленных выше отраслевых рисков может негативно отразиться на финансовых результатах деятельности Группы (в виде снижения валового дохода от продажи недвижимости, рентабельности), что в свою очередь может привести к ухудшению ликвидности и повлиять на возможность Эмитента исполнять денежные обязательства (в том числе обязательства по Биржевым облигациям).

Тем не менее, Группа имеет статус системообразующей компании, что дает ей право рассчитывать на меры государственной поддержки.

Наиболее значимые, по мнению эмитента, возможные изменения в отрасли:

- *снижение потребительского спроса на жилье;*
- *изменение цен на жилье;*
- *изменение законодательства;*
- *изменение цен на сырье и другие используемые ресурсы.*

Для минимизации отраслевых рисков компании Группы стремятся сокращать сроки реализации проектов, привлекать долгосрочные кредиты для реализации проектов, иметь сбалансированный портфель проектов, осуществлять контроль и управление экономикой девелоперских проектов, фиксировать стоимость работ и материалов в долгосрочных контактах, осуществлять непрерывный мониторинг изменений законодательства.

Риски, связанные с возможным изменением цен на основные виды сырья, товаров, работ, услуг, используемых группой эмитента в своей деятельности, их влияние на деятельность группы эмитента и исполнение обязательств по его ценным бумагам.

Рост цен на материалы, оборудование и услуги, используемые Группой в своей деятельности, может привести к увеличению стоимости строительства.

В целях минимизации влияния данных рисков Группа:

- закладывает в бюджеты проектов резервы на его возможное удорожание и непредвиденные расходы. Это позволяет даже при росте стоимости строительства не выходить за рамки бюджета и достигать запланированных показателей рентабельности проекта;*
- использует самые современные строительные технологии (в том числе BIM-технологии), что позволяет сокращать время и расходы на разработку проектов, избегать возможных ошибок, рационально распределять человеческие и материальные ресурсы;*
- старается фиксировать стоимость работ и материалов в долгосрочных контактах;*

- *может переносить частично или полностью рост цен на используемые в строительстве материалы, оборудование и услуги на покупателей недвижимости, учитывая их в цене квадратного метра.*

Эмитент оценивает вероятность неисполнения обязательств по Биржевым облигациям вследствие роста цен на используемые Группой материалы, оборудование и услуги как маловероятную.

Введение санкций против РФ, закрытие границ со стороны некоторых недружественных государств и уход международных компаний с российского рынка в начале 2022 года оказали влияние на деятельность Группы. Группа ранее не работала напрямую с иностранными поставщиками – все контракты заключались с официальными представителями иностранных поставщиков в России, доля материалов иностранного производства, используемых Группой, составляла около 20%. На дату утверждения Проспекта по всем позициям найдена замена (российского или китайского производства).

Риски, связанные с возможным изменением цен на товары, работы и (или) услуги группы эмитента, и их влияние на деятельность группы эмитента и исполнение обязательств по его ценным бумагам: *Существует риск снижения цен на строящееся жилье, это может быть вызвано снижением спроса и/или усилением конкуренции в строительной отрасли. Реализация данного риска, по мнению Эмитента, может в определенной степени негативно повлиять на деятельность Группы и ее финансовый результат. Однако тенденции отрасли такие, как рост стоимости земли, себестоимости строительства, процентной нагрузки по проектам на эскроу, сдерживают возможность для снижения цен на жилье. По мнению Эмитента, вероятность снижения цен до уровня, способного оказать существенное негативное влияние на деятельность Группы и на исполнение обязательств Эмитента по его ценным бумагам, в краткосрочном периоде незначительная.*

2.8.2. Страновые и региональные риски

Риски, связанные с политической и экономической ситуацией, военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками, а также географическими особенностями в государстве (государствах) и административно-территориальных единицах государства (государств), в которых зарегистрирован (зарегистрированы) в качестве налогоплательщика и (или) осуществляет (осуществляют) финансово-хозяйственную деятельность эмитент (подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение).

Страновые риски.

Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика в Российской Федерации, г. Тюмень. Эмитент и подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, ведут свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации и, как следствие, потенциально подвержены рискам, связанным с изменением общеэкономической и политической ситуации в стране.

Любые изменения политической и экономической ситуации в Российской Федерации, военные конфликты, введение чрезвычайного положения и забастовки оказывают значительное влияние на все сферы предпринимательской деятельности независимо от отраслевой принадлежности. Данные изменения могут привести к ухудшению экономического положения всей страны, к заметному спаду экономики России, и как следствие, к снижению спроса на продукцию и услуги Группы.

Начиная с февраля 2022 года произошел рост геополитической напряженности, создавший существенные риски для экономики РФ и приведший к значительным колебаниям курсов валют и снижению стоимости российских активов на финансовых рынках, повышению ключевой ставки Банком России, снижению суверенного рейтинга России, расширению санкций со стороны США, стран ЕС и ряда других стран в отношении юридических и физических лиц в Российской Федерации, включая отключение работы системы SWIFT для части российских банков.

Учитывая перечисленные события по мнению Эмитента в краткосрочном периоде страновые риски будут оказывать существенное влияние на все сферы экономики страны. С учетом имеющейся информации, на дату утверждения Проспекта оценить последующее влияние названных выше событий на экономику РФ в целом и на ее отдельные отрасли не представляется возможным. Тем не менее, Эмитент полагает, что Группа продолжит свою деятельность непрерывно. Группа обладает достаточным запасом капитала и ликвидности для устойчивого функционирования. В сложившейся ситуации Группа проводит регулярный мониторинг остатков дебиторской задолженности, контролирует свои остатки в банках и расчеты по договорам подряда.

Региональные риски.

Эмитент и компании Группы преимущественно осуществляют свою деятельность в г. Тюмени (82,2% консолидированной выручки Группы в 2021 году). Экономика Тюменской области характеризуется высоким уровнем валового регионального продукта (ВРП) на душу населения (в среднем в 1,3 раза выше среднестранового значения), уровень безработицы на протяжении последних лет был ниже среднероссийского, а средняя заработная плата более чем в четыре раза превышает усредненный региональный прожиточный минимум. По национальной шкале Тюменской области присвоен кредитный рейтинг на уровне AAA (RU) (рейтинговое агентство АКРА).

Также компании Группы, имеющие существенное значение для Эмитента, зарегистрированы и осуществляют свою деятельность в г. Москве (8,4% консолидированной выручки Группы в 2021 года) и г. Санкт-Петербурге (9,2% консолидированной выручки Группы в 2021 года), оба города являются городами федерального значения, имеют кредитный рейтинг на уровне AAA (RU) по данным рейтингового агентства АКРА, являются крупнейшими городами России по численности населения, лидерами по объему совокупного ВРП.

В целом, без учета экономической ситуации в стране, Эмитент оценивает ситуацию в городах присутствия как благоприятную и стабильную.

В случае отрицательных изменений ситуации в регионах присутствия Группы, Эмитент предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Характер проводимых мероприятий будет зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

Риски, связанные с географическими особенностями в государстве (государствах) и административно-территориальных единицах государства (государств).

Риски, связанные с географическими особенностями страны и регионов, в которых компании Группы, имеющие существенное значение, зарегистрированы в качестве налогоплательщика и/или осуществляют основную деятельность (Тюмень, Москва, Санкт-Петербург), в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью и т.п., Группа оценивает, как незначительные. Все перечисленные города являются крупными городами России и обладают развитой инфраструктурой, хорошим транспортным сообщением, не являются удаленными или труднодоступными.

2.8.3. Финансовые риски

Риски, связанные с влиянием изменения валютного курса на финансовое положение группы эмитента, в том числе на ликвидность, источники финансирования, ключевые финансовые показатели:

Валютный риск у Группы отсутствует, так как на отчетные даты все активы и обязательства Группы номинированы в рублях, выручка Группы также полностью получена в валюте РФ. Тем не менее, изменение валютного курса может влиять на стоимость импортных материалов, оборудования, используемых Группой (например, лифтовое оборудование, отделочные материалы). Вес данных статей в общей стоимости строительства не превышает 10%.

Предполагаемые действия эмитента на случай отрицательного влияния валютного курса:

Риски роста себестоимости строительства вследствие ослабления курса рубля нивелируются бюджетами на непредвиденные расходы и инфляционное удорожание, согласованные банками, финансирующими строительство. Также при возникновении данного риска Группа предпримет меры, направленные на снижение доли импортных материалов и оборудования, или полностью заменит их на аналоги российских производителей, если такая замена не приведет к ухудшению качества и проектных характеристик строительных объектов.

Риски, связанные с влиянием изменения процентных ставок на финансовое положение группы эмитента, в том числе на ликвидность, источники финансирования, ключевые финансовые показатели:

Риск изменения процентных ставок связан с изменением процентных ставок, которое может отрицательно сказаться на финансовых результатах Группы, в том числе на ликвидности, источниках финансирования, ключевых финансовых показателях. Основным процентный риск Группы возникает в связи с реализацией большей части строительных проектов по схеме эскроу, то есть с привлечением банковского финансирования. По состоянию на 31 декабря 2021 года привлеченные банковские кредиты Группы в размере 25 830 460 тыс. рублей представлены кредитами от российских коммерческих банков с плавающими ставками (которые зависят от суммы средств, числящихся на счетах эскроу, а также от суммы средств, размещенных на аккредитивах) в диапазоне от 7% до 13,7%.

В результате резкого роста ключевой ставки Банка России с 9,5% до 20% годовых в феврале 2022 года стоимость привлечения новых кредитов и обслуживания части имеющихся кредитов также существенно возросла. Однако, эта мера имела краткосрочный характер и на дату утверждения настоящего Проспекта ключевая ставка Банка России составляет 7,5 % годовых.

Предполагаемые действия эмитента на случай отрицательного влияния изменения процентных ставок:

Эмитентом накоплен значительный опыт привлечения финансовых ресурсов, в том числе на ранних стадиях строительных проектов, а также большой опыт взаимодействия с финансовыми институтами. Для снижения процентных рисков и для поддержания сбалансированного по срокам и ставкам кредитного портфеля Эмитент постоянно осуществляет и будет осуществлять мониторинг существующих на рынке источников финансирования, банковских предложений и их условий.

Для снижения процентных расходов по проектному финансированию (которые в том числе зависят от обеспеченности кредита суммой на счетах эскроу) Эмитент прилагает и будет прилагать все усилия по поддержанию высокого уровня продаж путем участия во всех льготных и социальных программах Российской Федерации и регионов, где осуществляется строительство, обеспечивающих покупателям недвижимости лучшие условия сделки.

Риски, связанные с влиянием инфляции на финансовое положение группы эмитента, в том числе на ликвидность, источники финансирования, ключевые финансовые показатели:

Уровень инфляции влияет на стоимость финансирования, а также на себестоимость строительства. Таким образом, уровень инфляции влияет на финансовые результаты и ключевые финансовые показатели Группы. Рост инфляции как правило сопровождается ростом стоимости фондирования, что может оказать негативное влияние на ликвидность и источники финансирования. Согласно данным статистики уровень инфляции за 2019 год составил 3,05%, за 2020 год – 4,91%, за 2021 год – 8,39%, за 2022 год – 11,94%. По прогнозам Минэкономразвития инфляция в РФ по итогам 2023 года составит 5,5%, в 2024 году – 4,0%, в 2025 году – 4,0%.

Указывается, каким образом инфляция может сказаться на выплатах по ценным бумагам эмитента, приводятся критические, по мнению эмитента, значения инфляции, а также предполагаемые действия эмитента по уменьшению указанного риска.

Существенное увеличение общего роста цен в результате инфляционных процессов может привести к росту затрат Эмитента, увеличению стоимости заемных средств и стать причиной снижения показателей рентабельности. В результате указанного негативного влияния у Эмитента могут возникнуть сложности со своевременным исполнением обязательств по Биржевым облигациям. С другой стороны, рост инфляции может

стимулировать спрос на недвижимость, как эффективное средство сбережения накоплений в условиях обесценения денежных средств.

По мнению Эмитента, критическое значение инфляции, которое может оказать существенное негативное влияние на деятельность Группы и на возможность осуществления выплат по ценным бумагам Эмитента, находится на уровне более 25% годовых. На текущий момент денежно-кредитная политика РФ направлена на сдерживание инфляции, что снижает вероятность достижения критического, по мнению Эмитента, уровня инфляции. В случае роста инфляции Эмитентом будут предприняты действия по сокращению издержек с целью сдерживания роста стоимости квадратного метра жилья. Эмитент также пересмотрит структуру финансирования и непроизводственных затрат Группы, и примет меры по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности. Эмитент планирует предпринять все необходимые меры, чтобы минимизировать возможные последствия инфляции на выплаты по ценным бумагам.

Показатели консолидированной финансовой отчетности эмитента, наиболее подверженные изменению в результате влияния финансовых рисков, указанных в настоящем пункте. Вероятность возникновения финансовых рисков и характер изменений в отчетности:

Риск	Вероятность	Показатели отчетности, наиболее подверженные влиянию данного риска
<i>Валютный риск</i>	<i>Низкая</i>	<i>в случае снижения стоимости российской валюты себестоимость может увеличиться, в следствии чего чистая прибыль напротив уменьшится</i>
<i>Риск изменения процентных ставок</i>	<i>Умеренная</i>	<i>Рост процентных ставок может привести к увеличению финансовых расходов Группы, к снижению чистой прибыли и рентабельности</i>
<i>Инфляционный риск</i>	<i>Умеренная</i>	<i>Рост инфляции может привести к краткосрочному росту выручки Группы в следствии повышения спроса на недвижимость как объект инвестиций. Финансовые расходы напротив могут увеличиться ввиду роста стоимости финансирования проектов, себестоимость также вырастет по причине удорожания используемых материалов, как результат, чистая прибыль снизится.</i>

2.8.4. Правовые риски

Правовые риски, связанные с деятельностью группы эмитента, в том числе риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует эмитент (подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение), а также риски, связанные с изменениями:

валютного законодательства:

Поскольку Группа осуществляет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации, риски, связанные с изменением валютного законодательства, не оказывают влияния на Эмитента и Группу.

законодательства о налогах и сборах:

Налоговое законодательство Российской Федерации подвержено частым изменениям, что осложняет налоговое планирование и принятие соответствующих решений. Нельзя исключать риск введения новых налогов или увеличения налоговых ставок, что может привести к росту налоговой нагрузки Группы и как следствие – снижению ее чистой прибыли. Данные риски характерны для любой организации, осуществляющей деятельность в Российской Федерации.

правил таможенного контроля и таможенных пошлин:

Группа не осуществляет деятельность, связанную с импортом - экспортом товаров и услуг, поэтому риски изменения правил таможенного контроля и таможенных пошлин не могут повлиять на деятельность Группы.

Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение), а также лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):

Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности Эмитента либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы) отсутствуют, поскольку основная деятельность Эмитента не подлежит лицензированию, у Эмитента отсутствуют объекты, нахождение которых в обороте ограничено.

Что касается рисков подконтрольных Эмитенту компаний, деятельность которых подлежит лицензированию, то они имеют все необходимые лицензии, а изменение требований по лицензированию не прогнозируется. Однако, в случае если указанные требования изменятся, компании, подконтрольные Эмитенту, и имеющие лицензии, предпримут все необходимые усилия для соблюдения требований по соответствию изменениям.

Риски, связанные с судебной практикой по вопросам, связанным с финансово-хозяйственной деятельностью группы эмитента, которые могут негативно сказаться на результатах ее финансово-хозяйственной деятельности, а также на результатах текущих судебных процессов, в которых участвует эмитент (подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение).

Эмитент и подконтрольные ему компании, имеющие существенное значение для Эмитента, не участвуют в судебных процессах, способных оказать влияние на деятельность Группы.

Возможность изменения судебной практики, связанной с деятельностью Группы, по мнению Эмитента, незначительная и не окажет существенного влияния на деятельность Группы.

В случае изменения судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Группы, эмитент намерен планировать свою финансово-хозяйственную деятельность с учетом этих изменений.

Для надлежащего правового обеспечения деятельности Эмитента и компаний Группы и для минимизации правовых рисков осуществляется постоянный мониторинг нормативных актов, регулирующих деятельность Группы, а также судебной практики, касающейся толкования и применения данных актов при рассмотрении конкретных споров или обобщении правоприменительной практики. При этом мониторинг проводится не только по уже вступившим в силу нормативным актам, но и по проектам нормативных актов, которые будут приняты в будущем. По результатам такого мониторинга могут быть приняты меры для снижения негативных последствий вступления в силу того или иного нормативного акта.

В случае ведения эмитентом (группой эмитента) финансово-хозяйственной деятельности на рынках за пределами Российской Федерации, отдельно описываются правовые риски, связанные с ведением такой деятельности.

Правовые риски, связанные с деятельностью Группы на внешнем рынке, отсутствуют, поскольку Группа не ведет финансово-хозяйственной деятельности на рынках за пределами Российской Федерации.

2.8.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск)

Описывается риск, связанный с формированием негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении группы эмитента, качестве производимых товаров (работ, услуг) или характере деятельности в целом.

Репутационный риск – это риск возникновения у Группы убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении Группы, качестве ее продукции (работ, услуг) или характере ее деятельности в целом.

Доходы Группы напрямую зависят от числа клиентов (покупателей жилья) Группы.

Уменьшение числа клиентов приведет к сокращению выручки и как следствие ухудшению финансового положения Группы. Реализация данного риска, по мнению Эмитента,

маловероятна, так как Группа прилагает все усилия для минимизации вероятности возникновения данного риска, в частности Группа:

- Проводит контроль качества на каждом этапе от закупки материалов до сдачи проекта;*
- Соблюдает плановые сроки сдачи жилья, а в 80% случаев сдает дома с опережением планового срока;*
- Применяет лучшие практики и подходы к девелопменту, с целью создать комфортную среду для жизни своих клиентов. Так, в 2021 году Группа приступила к строительству нового первого в Тюмени цифрового жилого микрорайона, что предполагает использование технологий «умный дом», «умная квартира». Для покупателей такого жилья это возможность контролировать и управлять своей квартирой через мобильное приложение. Клиенты застройщика уже пользуются мобильным приложением девелопера, в котором можно следить за ходом строительства, пользоваться сервисами управляющей организации, передавать показания приборов учета и оплачивать квитанции;*
- Своевременно исполняет все обязательства перед кредиторами и контрагентами;*
- Уделяет большое внимание опыту и квалификации своих сотрудников и топ-менеджмента, а также их дальнейшему обучению и профессиональному развитию;*
- На постоянной основе проводит мониторинг информации о Группе, публикуемой в открытых источниках, в случае обнаружения недостоверной информации – публикует опровержение;*
- Осуществляет свою деятельность с соблюдением всех норм и требований законодательства Российской Федерации;*
- Пользуется услугами аудиторской организации из ТОП-5 крупнейших российских аудиторских групп и сетей (согласно рейтингу RAEX 2021) для проведения аудита консолидированной финансовой отчетности, что подтверждает достоверность финансовой отчетности, предоставляемой клиентам, инвесторам, кредиторам;*
- Впервые в 2021 году Эмитент получил рейтинг кредитоспособности нефинансовой компании на уровне ruBBB от «Эксперт РА», который был подтвержден в 2022 году.*

2.8.6. Стратегический риск

Описываются риски, связанные с принятием ошибочных решений, определяющих стратегию деятельности и развития группы эмитента (стратегическое управление). В их числе могут быть описаны риски, возникающие вследствие неучета или недостаточного учета возможных опасностей, которые могут угрожать деятельности группы эмитента, неправильного или недостаточно обоснованного определения перспективных направлений деятельности, в которых группа эмитента может достичь преимущества перед конкурентами, отсутствия или обеспечения в неполном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, трудовых) и организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности группы эмитента.

Неправильные ожидания относительно перспектив развития экономики страны в целом, долгосрочных структурных изменений спроса и предложения на рынках присутствия, а также рынках ресурсов и труда в регионах присутствия Эмитента могут привести к ошибкам при принятии решений, определяющих стратегию Группы.

Для целей снижения (минимизации) стратегических рисков Группы при планировании стратегии Эмитент использует целый ряд методов, в том числе:

- Сценарный анализ и моделирование;*
- SWOT-анализа и другие методы, на основании которых принимаются решения относительно реализации стратегических программ;*
- регулярный мониторинг рыночной позиции Эмитента и степени достижения стратегических целей, выявление существенных отклонений от ранее принятых планов.*

Тем не менее, Эмитент понимает, что нельзя исключить стратегических ошибок, обусловленных возможностью ухудшения экономической и геополитической ситуации в стране и отрасли, связанной с трудно прогнозируемыми событиями, такими, как пандемия коронавирусной инфекции COVID-19, санкционное давление со стороны иностранных государств на РФ или другие резко негативные события общемирового и общестранового масштаба.

При реализации стратегического риска будет проводиться пересмотр и (или) корректировка ранее принятых стратегических планов и (или) решений.

Эмитент на регулярной основе оценивает свое положение в отрасли, и адаптирует свою бизнес-модель.

2.8.7. Риски, связанные с деятельностью эмитента

Риски, свойственные исключительно группе эмитента, в том числе риски, связанные с: отсутствием возможности продлить действие лицензий эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы)

Риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензий не присущи Эмитенту, так как основная деятельность Эмитента не подлежит лицензированию, у Эмитента отсутствуют объекты, нахождение которых в обороте ограничено.

Что касается аналогичного риска у подконтрольных Эмитенту компаний, имеющих для него существенное значение, то большинство из них также осуществляют деятельность, не подлежащую лицензированию. Подконтрольные Эмитенту организации, которые осуществляют деятельность, подлежащую лицензированию, имеют все необходимые лицензии и соответствуют всем действующим требованиям законодательства РФ для получения такой лицензии, таким образом, Эмитент не видит оснований для невозможности их продления.

возможной ответственностью эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) по обязательствам третьих лиц, в том числе подконтрольных эмитенту:

Группа предоставляет обеспечение только по обязательствам дочерних и подконтрольных обществ. Производственные процессы и взаимодействие компаний Группы налажены, в связи с чем, Эмитент расценивает возможность возникновения риска ответственности по долгам дочерних и подконтрольных обществ, как маловероятную.

возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи товаров (работ, услуг) группы эмитента:

Продажи Группы диверсифицированы и осуществляются преимущественно по договорам долевого участия в строительстве неограниченному кругу лиц, как физическим, так и юридическим лицам. Доля крупнейших покупателей не превышает 1% от общей выручки Группы. Таким образом, указанный риск у Группы отсутствует.

реализацией информационных угроз, в том числе обусловленных недостатком (уязвимостью) применяемых информационных технологий:

Группа выделяет следующие риски информационной безопасности: потеря работы ИТ-инфраструктуры, которая может привести к нарушению конфиденциальности и недоступности информации систем; несанкционированный доступ к информационным системам, уничтожение и изменение информации в информационных системах и их конфигурациях.

Реализация указанных рисков может иметь существенное негативное влияние на деятельность Эмитента.

В целях минимизации вероятности реализации данного риска Группа:

- Разрабатывает внутренние регламенты для сотрудников компаний Группы по обеспечению информационной безопасности, правила работы с информацией и порядок обеспечения ее конфиденциальности. Применяет разграничение доступа к информационным системам.*

- *Использует специальное программное обеспечение (антивирусное ПО, системы обнаружения вторжений);*
- *Применяет резервное копирование данных.*

Эмитент оценивает вероятность реализации данного риска как умеренную.

негативным воздействием производственно-хозяйственной деятельности эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) на окружающую среду:

На этапе строительства деятельность Группы может негативно воздействовать на окружающую среду, например, загрязняя атмосферу газопылевыми выбросами (в результате работы строительной техники и транспорта, в результате сварочных работ), загрязняя окружающую среду строительными отходами. Группа осуществляет свою деятельность с соблюдением всех отраслевых норм экологического законодательства Российской Федерации, поэтому риск возникновения ущерба, связанного с негативным воздействием производственно-хозяйственной деятельности Эмитента и Группы на окружающую среду, оценивается Эмитентом как минимальный.

воздействием на производственно-хозяйственную деятельность эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) стихийных сил природы, в том числе землетрясений, наводнений, бурь, эпидемий:

В регионах, где Группа осуществляет свою деятельность отсутствует риск землетрясений, наводнений, а риск бурь минимален. Оценить риск развития и продолжительности эпидемий, которые могут повлиять на деятельность Группы не представляется возможным. В целом, данные риски характерны для всех субъектов предпринимательской деятельности. Данные риски находятся вне контроля Эмитента.

2.8.8. Риски кредитных организаций

Не применимо. Эмитент не является кредитной организацией.

2.8.9. Риски, связанные с приобретением ценных бумаг эмитента

Для структурных облигаций эмитента описывается риск получения выплат в размере менее их номинальной стоимости.

Не применимо. Биржевые облигаций, размещаемые в рамках Программы, не являются структурными облигациями.

Иные риски, связанные со спецификой ценных бумаг эмитента, в отношении которых осуществляется регистрация проспекта ценных бумаг. В их числе могут описываться риски, связанные с особенностями формирования денежного потока, направляемого эмитентом на осуществление выплат по облигациям, риски, связанные с реализацией проекта, финансирование которого осуществляется путем размещения ценных бумаг:

Риски, связанные со спецификой Биржевых облигаций, в отношении которых осуществляется регистрация Проспекта, отсутствуют.

2.8.10. Иные риски, которые являются существенными для эмитента

Сведения об иных рисках, являющихся по мнению Эмитента существенными для Группы и не указанных ранее в настоящем пункте, отсутствуют.

Раздел 3. Сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, сведения об организации в эмитенте управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью, внутреннего контроля и внутреннего аудита, а также сведения о работниках эмитента

3.1. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента

В соответствии с пунктом 8.1. устава Эмитента органами управления Эмитента являются:

- **Общее собрание участников;**
- **Совет директоров;**
- **Единоличный исполнительный орган – Директор.**

Информация о лицах, входящих в состав Совета директоров:

1.

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) Год рождения Сведения об уровне образования, о квалификации, специальности	Божedomов Артем Сергеевич 1978 Высшее образование, Тюменский Государственный университет, Квалификация – экономист, Специальность – экономика предприятий

Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за последние три года в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности): с 2017 года осуществляет деятельность в качестве индивидуального предпринимателя.

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
14.06.2019	настоящее время	ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс»	Управляющий-индивидуальный предприниматель
14.06.2019	настоящее время	ООО СЗ «К2»	Управляющий-индивидуальный предприниматель
10.01.2020	настоящее время	ООО СЗ «Страна.72»	Управляющий-индивидуальный предприниматель
02.07.2020	настоящее время	ООО СЗ «Страна. Звездный»	Управляющий-индивидуальный предприниматель

Доля участия лица в уставном капитале Эмитента	отсутствует
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Эмитента	Не применимо, Эмитент не является акционерным обществом
Количество акций Эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции	Не применимо

Доля участия лица в уставном капитале подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение	5% в уставном капитале ООО СЗ «К2»

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций подконтрольных Эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение	Отсутствует

Количество акций подконтрольных Эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, каждой категории (типа), которые могут быть	Отсутствуют

приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции

Характер родственных связей (супруги, родители, дети, усыновители, усыновленные, родные братья и сестры, дедушки, бабушки, внуки) с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, указанных в пункте 3.3 настоящего раздела

Сведения о привлечении лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, страхования, рынка ценных бумаг или к уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти

Сведения о занятии лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) была введена одна из процедур банкротства, предусмотренных статьей

27 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»

Сведения об участии (член комитета, председатель комитета) членов совета директоров (наблюдательного совета) в работе комитета по аудиту

Родственные связи с указанными лицами отсутствуют

К ответственности не привлекался (судимости отсутствуют)

Указанные должности не занимал

Комитет по аудиту Эмитентом не сформирован

2.

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии)

Год рождения

Сведения об уровне образования, о квалификации, специальности

Чурочкин Сергей Георгиевич
1979

1. Высшее образование, Санкт-Петербургский

Политехнический Университет Петра Великого, специальность «Информационные системы в технике и технологиях», квалификация - инженер

2. Магистр делового администрирования (Netherlands Business Academy, Нидерланды)

Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за последние три года в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности):

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
21.10.2019	25.01.2021	ООО "Специализированный застройщик "Самолет-Путилково"	Директор по информационным технологиям
21.10.2019	25.01.2021	ООО "Специализированный застройщик "Некрасовка-Инвест" (по совместительству)	Директор по информационным технологиям
26.01.2021	04.10.2021	ООО "Диджитал девелопмент"	Директор по информационным технологиям

Доля участия лица в уставном капитале Эмитента

отсутствует

<i>Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Эмитента</i>	<i>Не применимо, Эмитент не является акционерным обществом</i>
<i>Количество акций Эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции</i>	<i>Не применимо</i>
<i>Доля участия лица в уставном капитале подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение</i>	<i>Отсутствует</i>
<i>Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций подконтрольных Эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение</i>	<i>Отсутствует</i>
<i>Количество акций подконтрольных Эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции</i>	<i>Отсутствуют</i>
<i>Характер родственных связей (супруги, родители, дети, усыновители, усыновленные, родные братья и сестры, дедушки, бабушки, внуки) с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, указанных в пункте 3.3 настоящего раздела</i>	<i>Родственные связи с указанными лицами отсутствуют</i>
<i>Сведения о привлечении лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, страхования, рынка ценных бумаг или к уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти</i>	<i>К ответственности не привлекался (судимости отсутствуют)</i>
<i>Сведения о занятии лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) была введена одна из процедур банкротства, предусмотренных статьей 27 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»</i>	<i>Указанные должности не занимал</i>
<i>Сведения об участии (член комитета, председатель комитета) членов совета директоров (наблюдательного совета) в работе комитета по аудиту</i>	<i>Комитет по аудиту Эмитентом не сформирован</i>

3.

<i>Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии)</i>	<i>Еремин Андрей Игоревич</i>
<i>Год рождения</i>	<i>1985</i>
<i>Сведения об уровне образования, о квалификации, специальности</i>	<i>Высшее образование, Тюменский Государственных университет, Квалификация – педагог, специальность – психология и педагогика</i>
<i>Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за последние три года в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности): с 2014 г. осуществляет деятельность в качестве индивидуального предпринимателя. Должностей в эмитенте и в органах управления других организаций за последние три года не занимал.</i>	
<i>Доля участия лица в уставном капитале Эмитента</i>	<i>отсутствует</i>
<i>Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Эмитента</i>	<i>Не применимо, Эмитент не является акционерным обществом</i>

Количество акций Эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции	Не применимо
Доля участия лица в уставном капитале подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение	Отсутствует
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций подконтрольных Эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение	Отсутствует
Количество акций подконтрольных Эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции	Отсутствуют
Характер родственных связей (супруги, родители, дети, усыновители, усыновленные, родные братья и сестры, дедушки, бабушки, внуки) с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, указанных в пункте 3.3 настоящего раздела	Родственные связи с указанными лицами отсутствуют
Сведения о привлечении лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, страхования, рынка ценных бумаг или к уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти	К ответственности не привлекался (судимости отсутствуют)
Сведения о занятии лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) была введена одна из процедур банкротства, предусмотренных статьей 27 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»	Указанные должности не занимал
Сведения об участии (член комитета, председатель комитета) членов совета директоров (наблюдательного совета) в работе комитета по аудиту	Комитет по аудиту Эмитентом не сформирован

Информация о единоличном исполнительном органе Эмитента (Директоре):

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии)	Гайдуков Александр Олегович
Год рождения	1980
Сведения об уровне образования, о квалификации, специальности	Высшее образование, Тюменский Государственных университет, Квалификация – юрист, специальность – юриспруденция

Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за последние три года в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности):

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
16.08.2007	настоящее время	ООО «Элит Строй»	Директор
14.07.2008	настоящее время	ООО «ИРИАН»	Директор
02.07.2012	25.02.2020	ООО СЗ «На Минской»	Директор

07.08.2012	13.06.2019	ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс»	Генеральный директор
15.07.2014	24.04.2017	ООО «Городок»	Директор
26.05.2015	22.01.2020	ООО «Сити Молл»	Директор
12.10.2020	настоящее время	ООО «Катран»	Директор
08.04.2021	23.09.2021	ООО «Компания Катран»	Директор

Доля участия лица в уставном капитале Эмитента

50%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Эмитента

Не применимо, Эмитент не является акционерным обществом

Количество акций Эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции

Не применимо

Доля участия лица в уставном капитале подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение

50% в уставном капитале ООО «ИРИАН»

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций подконтрольных Эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение

Отсутствует

Количество акций подконтрольных Эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции

Отсутствуют

Характер родственных связей (супруги, родители, дети, усыновители, усыновленные, родные братья и сестры, дедушки, бабушки, внуки) с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, указанных в пункте 3.3 настоящего раздела

Родственные связи с указанными лицами отсутствуют

Сведения о привлечении лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, страхования, рынка ценных бумаг или к уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти

К ответственности не привлекался (судимости отсутствуют)

Сведения о занятии лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) была введена одна из процедур банкротства, предусмотренных статьей 27 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»

Указанные должности не занимал

Сведения об участии (член комитета, председатель комитета) членов совета директоров (наблюдательного совета) в работе комитета по аудиту

Комитет по аудиту Эмитентом не сформирован

3.2. Сведения о политике эмитента в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также о размере вознаграждения и (или) компенсации расходов по каждому органу управления эмитента

Приводятся основные положения политики в области вознаграждения и (или) компенсации расходов членов органов управления эмитента:

Политика в области вознаграждения и (или) компенсации расходов членов органов управления Эмитента не разработана.

По каждому из органов управления эмитента (за исключением физического лица, занимающего должность (осуществляющего функции) единоличного исполнительного органа эмитента, если только таким лицом не является управляющий) описываются с указанием размера все виды вознаграждения, включая заработную плату членов органов управления эмитента, являющихся (являвшихся) его работниками, в том числе работающих (работавших) по совместительству, премии, вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе органа управления, иные виды вознаграждения, которые были выплачены эмитентом в течение последнего завершенного отчетного года, а также за последний завершенный отчетный период, а также описываются с указанием размера расходы, связанные с исполнением функций членов органов управления эмитента, компенсированные эмитентом в течение последнего завершенного отчетного года, а также за последний завершенный отчетный период:

устав Эмитента, предусматривающий структуру органов управления, приведенную в пункте 3.1. Проспекта, зарегистрирован Федеральной налоговой службой 29.04.2022. Согласно редакции устава Эмитента, действующей до указанной даты, органами управления Эмитента являлись Общее собрание участников и Единоличный исполнительный орган – Директор. Решением общего собрания участников Эмитента, принятым 22 апреля 2022 года (протокол № б/н от 22.04.2022 г.) впервые сформирован Совет директоров Эмитента. Таким образом, по состоянию на дату утверждения Проспекта заработная плата членам Совета директоров, премии, вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе Совета директоров, иные виды вознаграждения, в течение последнего завершенного отчетного года, а также за последний завершенный отчетный период до даты утверждения Проспекта, а также расходы, связанные с исполнением функций членов Совета директоров Эмитента, компенсированные Эмитентом в течение последнего завершенного отчетного года до даты утверждения Проспекта, а также за последний завершенный отчетный период, отсутствуют.

Сведения о принятых органами управления эмитента решениях и (или) существующих соглашениях относительно размера вознаграждения, подлежащего выплате, и (или) размера таких расходов, подлежащих компенсации: *указанные решения и (или) соглашения отсутствуют.*

3.3. Сведения об организации в эмитенте управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью, внутреннего контроля и внутреннего аудита

Организации в эмитенте управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью, внутреннего контроля и внутреннего аудита в соответствии с уставом (учредительным документом) эмитента, внутренними документами эмитента и решениями уполномоченных органов управления эмитента, в том числе сведения:

о наличии комитета по аудиту совета директоров (наблюдательного совета) эмитента, его функциях, персональном и количественном составе:

На дату утверждения настоящего Проспекта комитет по аудиту совета директоров эмитента не сформирован.

о наличии отдельного структурного подразделения (подразделений) эмитента по управлению рисками и (или) внутреннему контролю, а также задачах и функциях указанного структурного подразделения (подразделений): *на дату утверждения Проспекта такое структурное подразделение не сформировано.*

о наличии структурного подразделения (должностного лица) эмитента, ответственного за организацию и осуществление внутреннего аудита, а также задачах и функциях указанного структурного подразделения (должностного лица): *структурное подразделение либо должностное лицо, ответственное за организацию и осуществление внутреннего аудита, внутренними документами эмитента не предусмотрено.*

о наличии и компетенции ревизионной комиссии (ревизора) эмитента:

В соответствии с пунктом 11 устава Эмитента по решению Эмитента может быть избрана (избран) Ревизионная комиссия (Ревизор) Эмитента. Количество членов Ревизионной комиссии – не менее 3 человек. Ревизионная комиссия (Ревизор) Эмитента избирается на 1 (Один) год. На дату утверждения Проспекта Ревизионная комиссия (Ревизор) не создана (не

назначен). Компетенция ревизионной комиссии (ревизора) в случае ее создания (назначения) будет определяться Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Для проверки и подтверждения правильности годовых отчетов и бухгалтерских балансов Общества, а также для проверки состояния текущих дел Общества, Общество вправе по решению Общего собрания участников привлечь профессионального аудитора, не связанного имущественными интересами с Обществом, членами Совета директоров, лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа общества, участниками Общества. В соответствии с уставом Общества назначение аудиторской проверки, утверждение аудитора и определение оплаты его услуг относится к компетенции Общего собрания участников.

Привлечение аудитора для проверки и подтверждения правильности годовых отчетов и бухгалтерских балансов Общества обязательно в случаях, предусмотренных федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации.

Сведения о политике эмитента в области управления рисками, внутреннего контроля и внутреннего аудита, а также о наличии внутреннего документа эмитента, устанавливающего правила по предотвращению неправомерного использования конфиденциальной и инсайдерской информации. *У Эмитента отсутствуют политика в области управления рисками, внутреннего контроля и внутреннего аудита.*

Несмотря на это, органы управления Эмитента прикладывают максимальные усилия в целях минимизации воздействия факторов риска на текущую и будущую деятельность Группы, адекватно и своевременно реагируя на изменения текущей и прогнозируемой ситуации.

Эмитентом утверждены Правила внутреннего контроля по предотвращению, выявлению и пресечению неправомерного использования инсайдерской информации и (или) манипулирования рынком (приказ Директора №5 от 18.11.2021 г.)

3.4. Информация о лицах, ответственных в эмитенте за организацию и осуществление управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью и внутреннего контроля, внутреннего аудита

В случае наличия в эмитенте ревизионной комиссии (ревизора) указывается информация о персональном составе ревизионной комиссии (ревизоре) эмитента:

На дату утверждения Проспекта ревизионная комиссия (ревизор) не сформирована (не назначен).

В случае наличия в эмитенте отдельного структурного подразделения (подразделений) по управлению рисками и (или) внутреннему контролю, структурного подразделения (должностного лица), ответственного за организацию и осуществление внутреннего аудита, информация, предусмотренная настоящим пунктом, указывается в отношении руководителя такого структурного подразделения (такого должностного лица) эмитента:

Отдельное структурное подразделение по управлению рисками и (или) внутреннему контролю, структурное подразделение (должностное лицо), ответственное за организацию и осуществление внутреннего аудита, в Эмитенте отсутствуют.

3.5. Сведения о любых обязательствах эмитента перед работниками эмитента и работниками подконтрольных эмитенту организаций, касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента

На дату утверждения Проспекта соглашения или обязательства Эмитента или подконтрольных Эмитенту организаций, перед работниками Эмитента и работниками подконтрольных Эмитенту организаций, касающиеся возможности участия работников Эмитента и работников подконтрольных Эмитенту организаций, в уставном капитале Эмитента, отсутствуют.

Раздел 4. Сведения об акционерах (участниках, членах) эмитента

4.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников, членов) эмитента

**Общее количество участников Эмитента: 2 (Два) участника.
Эмитент не является акционерным обществом**

4.2. Сведения об акционерах (участниках, членах) эмитента или лицах, имеющих право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции (доли), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента

Информация о лицах, имеющих право распоряжаться не менее чем 5 процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный капитал эмитента:

1. Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии): **Гайдуков Александр Олегович;**
Размер доли (в процентах) голосов, приходящихся на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный капитал эмитента, которой имеет право распоряжаться лицо: **50%;**
Вид права распоряжения голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный капитал эмитента, которым обладает лицо (прямое распоряжение; косвенное распоряжение): **прямое распоряжение;**
Признак права распоряжения голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный капитал эмитента, которым обладает лицо (самостоятельное распоряжение; совместное распоряжение с иными лицами): **самостоятельное распоряжение;**
Основание, в силу которого лицо имеет право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный капитал эмитента (участие (доля участия в уставном (складочном) капитале) в эмитенте, пай, договор доверительного управления имуществом, договор простого товарищества, договор поручения, акционерное соглашение, иное соглашение, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) эмитента): **участие в уставном капитале Эмитента, доля участия 50%;**
Иные сведения, указываемые эмитентом по собственному усмотрению: **отсутствуют.**
Лица, контролирующие участника Эмитента, отсутствуют.
2. Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии): **Бутаков Игорь Юрьевич;**
Размер доли (в процентах) голосов, приходящихся на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный капитал эмитента, которой имеет право распоряжаться лицо: **50%;**
Вид права распоряжения голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный капитал эмитента, которым обладает лицо (прямое распоряжение; косвенное распоряжение): **прямое распоряжение;**
Признак права распоряжения голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный капитал эмитента, которым обладает лицо (самостоятельное распоряжение; совместное распоряжение с иными лицами): **самостоятельное распоряжение;**
Основание, в силу которого лицо имеет право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный капитал эмитента (участие (доля участия в уставном (складочном) капитале) в эмитенте, пай, договор доверительного управления имуществом, договор простого товарищества, договор поручения, акционерное соглашение, иное соглашение, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) эмитента): **участие в уставном капитале Эмитента, доля участия 50%;**
Иные сведения, указываемые эмитентом по собственному усмотрению: **отсутствуют.**
Лица, контролирующие участника Эмитента, отсутствуют.

4.3. Сведения о доле участия Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права («золотой акции»)

**Не применимо. Сведения не указываются в проспектах облигаций, не конвертируемых в акции.
Биржевые облигации не являются ценными бумагами, конвертируемыми в акции.**

Раздел 5. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им ценных бумагах

5.1. Подконтрольные эмитенту организаций, имеющие для него существенное значение

На дату утверждения Проспекта Эмитент имеет следующие подконтрольные ему организации, имеющие для него существенное значение:

1.

Полное фирменное наименование	<i>Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Зеленый мыс»</i>
Сокращенное фирменное наименование	<i>ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс»</i>
ИНН	<i>7203183521</i>
ОГРН	<i>1067203358694</i>
Место нахождения	<i>Тюменская область, г. Тюмень</i>
Вид контроля, под которым находится организация, в отношении которой эмитент является контролирующим лицом (прямой контроль, косвенный контроль)	<i>Прямой контроль</i>
Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом (право прямо или косвенно (через подконтрольных ему лиц) распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации и (или) на основании договоров доверительного управления имуществом и (или) простого товарищества, и (или) поручения, и (или) акционерного соглашения и (или) иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) подконтрольной организации, более 50 процентами голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) единоличный исполнительный орган подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) более 50 процентов состава коллегиального органа управления подконтрольной эмитенту организации)	<i>Право прямо распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации более 50% голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации</i>
Размер доли участия эмитента в уставном капитале подконтрольной эмитенту организации, а в случае, когда подконтрольная организация является акционерным обществом, - также размер доли, количество, общая номинальная стоимость, общая балансовая стоимость обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту	<i>100%. Подконтрольная организация не является акционерным обществом</i>
В случае косвенного контроля - последовательно все подконтрольные эмитенту организации (цепочка организаций, находящихся под прямым или косвенным контролем эмитента), через которых эмитент осуществляет косвенный контроль над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом. При этом в отношении каждой такой организации указываются полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования (для коммерческих организаций), наименование (для некоммерческих организаций), место нахождения, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии), основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии)	<i>Не применимо в случае прямого контроля</i>

Размер доли подконтрольной организации в уставном (складочном) капитале эмитента, а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации;	0% <i>Эмитент не является акционерным обществом</i>
Описание основного вида деятельности подконтрольной эмитенту организации.	<i>Деятельность заказчика – застройщика, генерального подрядчика</i>
Персональный состав совета директоров (наблюдательного совета) подконтрольной организации с указанием в отношении председателя совета директоров (наблюдательного совета) и каждого члена совета директоров (наблюдательного совета) фамилии, имени, отчества (последнее при наличии) и доли в уставном капитале эмитента - коммерческой организации (а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента), или указание на то, что совет директоров (наблюдательный совет) данной подконтрольной эмитенту организации не избран (не сформирован), с описанием причины (причин), по которой (которым) совет директоров (наблюдательный совет) не избран (не сформирован)	<i>Совет директоров подконтрольной организации на дату утверждения Проспекта не сформирован, так как не предусмотрен уставом подконтрольной организации.</i>
Персональный состав коллегиального исполнительного органа (правления, дирекции) подконтрольной эмитенту организации с указанием по каждому члену коллегиального исполнительного органа фамилии, имени и отчества (последнее при наличии) и доли указанного лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента - коммерческой организации (а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента) или указание на то, что коллегиальный исполнительный орган данной подконтрольной эмитенту организации не избран (не сформирован), с описанием причины (причин), по которой (которым) коллегиальный исполнительный орган не избран (не сформирован);	<i>Коллегиальный исполнительный орган на дату утверждения Проспекта не сформирован, так как не предусмотрен уставом подконтрольной организации</i>
лицо, занимающее должность (осуществляющее функции) единоличного исполнительного органа подконтрольной эмитенту организации, с указанием фамилии, имени и отчества (последнее при наличии) и его доли в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента - коммерческой организации (а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента) или указание на то, что единоличный исполнительный орган данной подконтрольной эмитенту организации не избран (не назначен), с описанием причины (причин), по которой (которым) единоличный исполнительный орган не избран (не назначен).	<i>Полномочия единоличного исполнительного органа подконтрольной организации переданы управляющему-индивидуальному предпринимателю. Управляющий: Божедомов Артем Сергеевич, ОГРНИП 317723200017254, Доля участия лица в уставном капитале Эмитента – 0%.</i>

2.

Полное фирменное наименование	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «На Минской»</i>
Сокращенное фирменное наименование	<i>ООО «СЗ «На Минской»</i>
ИНН	<i>7203275451</i>

ОГРН	1127232013380
Место нахождения	г. Москва
Вид контроля, под которым находится организация, в отношении которой эмитент является контролирующим лицом (прямой контроль, косвенный контроль)	Прямой контроль
Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом (право прямо или косвенно (через подконтрольных ему лиц) распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации и (или) на основании договоров доверительного управления имуществом и (или) простого товарищества, и (или) поручения, и (или) акционерного соглашения и (или) иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) подконтрольной организации, более 50 процентами голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) единоличный исполнительный орган подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) более 50 процентов состава коллегиального органа управления подконтрольной эмитенту организации)	Право прямо распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации более 50% голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации
Размер доли участия эмитента в уставном капитале подконтрольной эмитенту организации, а в случае, когда подконтрольная организация является акционерным обществом, - также размер доли, количество, общая номинальная стоимость, общая балансовая стоимость обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту	100%. Подконтрольная организация не является акционерным обществом
В случае косвенного контроля - последовательно все подконтрольные эмитенту организации (цепочка организаций, находящихся под прямым или косвенным контролем эмитента), через которых эмитент осуществляет косвенный контроль над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом. При этом в отношении каждой такой организации указываются полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования (для коммерческих организаций), наименование (для некоммерческих организаций), место нахождения, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии), основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии)	Не применимо в случае прямого контроля
Размер доли подконтрольной организации в уставном (складочном) капитале эмитента, а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации;	0% Эмитент не является акционерным обществом
Описание основного вида деятельности подконтрольной эмитенту организации.	Строительство жилых и нежилых зданий
Персональный состав совета директоров (наблюдательного совета) подконтрольной организации с указанием в отношении председателя совета директоров (наблюдательного совета) и каждого члена совета директоров (наблюдательного совета) фамилии, имени, отчества (последнее при наличии) и доли в уставном капитале эмитента - коммерческой организации (а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу	Совет директоров подконтрольной организации на дату утверждения Проспекта не сформирован, так как не предусмотрен уставом подконтрольной организации.

обыкновенных акций эмитента), или указание на то, что совет директоров (наблюдательный совет) данной подконтрольной эмитенту организации не избран (не сформирован), с описанием причины (причин), по которой (которым) совет директоров (наблюдательный совет) не избран (не сформирован)	
Персональный состав коллегиального исполнительного органа (правления, дирекции) подконтрольной эмитенту организации с указанием по каждому члену коллегиального исполнительного органа фамилии, имени и отчества (последнее при наличии) и доли указанного лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента - коммерческой организации (а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента) или указание на то, что коллегиальный исполнительный орган данной подконтрольной эмитенту организации не избран (не сформирован), с описанием причины (причин), по которой (которым) коллегиальный исполнительный орган не избран (не сформирован);	<i>Коллегиальный исполнительный орган на дату утверждения Проспекта не сформирован, так как не предусмотрен уставом подконтрольной организации</i>
лицо, занимающее должность (осуществляющее функции) единоличного исполнительного органа подконтрольной эмитенту организации, с указанием фамилии, имени и отчества (последнее при наличии) и его доли в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента - коммерческой организации (а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента) или указание на то, что единоличный исполнительный орган данной подконтрольной эмитенту организации не избран (не назначен), с описанием причины (причин), по которой (которым) единоличный исполнительный орган не избран (не назначен).	<i>Полномочия единоличного исполнительного органа подконтрольной организации переданы управляющему-индивидуальному предпринимателю. Управляющий: Комарницкий Денис Сергеевич, ОГРНИП 320774600064014, Доля участия лица в уставном капитале Эмитента – 0%.</i>

3.

Полное фирменное наименование	<i>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «K2»</i>
Сокращенное фирменное наименование	<i>ООО СЗ «K2»</i>
ИНН	<i>7204190698</i>
ОГРН	<i>1137232032728</i>
Место нахождения	<i>Тюменская область, г. Тюмень</i>
Вид контроля, под которым находится организация, в отношении которой эмитент является контролирующим лицом (прямой контроль, косвенный контроль)	<i>Прямой контроль</i>
Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом (право прямо или косвенно (через подконтрольных ему лиц) распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации и (или) на основании договоров доверительного управления имуществом и (или) простого товарищества, и (или) поручения, и (или) акционерного соглашения и (или) иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) подконтрольной организации, более 50 процентами голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации;	<i>Право прямо распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации более 50% голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации</i>

право назначать (избирать) единоличный исполнительный орган подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) более 50 процентов состава коллегиального органа управления подконтрольной эмитенту организации)	
Размер доли участия эмитента в уставном капитале подконтрольной эмитенту организации, а в случае, когда подконтрольная организация является акционерным обществом, - также размер доли, количество, общая номинальная стоимость, общая балансовая стоимость обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту	95%. <i>Подконтрольная организация не является акционерным обществом</i>
В случае косвенного контроля - последовательно все подконтрольные эмитенту организации (цепочка организаций, находящихся под прямым или косвенным контролем эмитента), через которых эмитент осуществляет косвенный контроль над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом. При этом в отношении каждой такой организации указываются полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования (для коммерческих организаций), наименование (для некоммерческих организаций), место нахождения, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии), основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии)	<i>Не применимо в случае прямого контроля</i>
Размер доли подконтрольной организации в уставном (складочном) капитале эмитента, а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации;	0% <i>Эмитент не является акционерным обществом</i>
Описание основного вида деятельности подконтрольной эмитенту организации.	<i>Строительство жилых и нежилых зданий</i>
Персональный состав совета директоров (наблюдательного совета) подконтрольной организации с указанием в отношении председателя совета директоров (наблюдательного совета) и каждого члена совета директоров (наблюдательного совета) фамилии, имени, отчества (последнее при наличии) и доли в уставном капитале эмитента - коммерческой организации (а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента), или указание на то, что совет директоров (наблюдательный совет) данной подконтрольной эмитенту организации не избран (не сформирован), с описанием причины (причин), по которой (которым) совет директоров (наблюдательный совет) не избран (не сформирован)	<i>Совет директоров подконтрольной организации на дату утверждения Проспекта не сформирован, так как не предусмотрен уставом подконтрольной организации.</i>
Персональный состав коллегиального исполнительного органа (правления, дирекции) подконтрольной эмитенту организации с указанием по каждому члену коллегиального исполнительного органа фамилии, имени и отчества (последнее при наличии) и доли указанного лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента - коммерческой организации (а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента) или указание на то, что коллегиальный исполнительный орган данной подконтрольной эмитенту	<i>Коллегиальный исполнительный орган на дату утверждения Проспекта не сформирован, так как не предусмотрен уставом подконтрольной организации</i>

организации не избран (не сформирован), с описанием причины (причин), по которой (которым) коллегиальный исполнительный орган не избран (не сформирован);	
лицо, занимающее должность (осуществляющее функции) единоличного исполнительного органа подконтрольной эмитенту организации, с указанием фамилии, имени и отчества (последнее при наличии) и его доли в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента - коммерческой организации (а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента) или указание на то, что единоличный исполнительный орган данной подконтрольной эмитенту организации не избран (не назначен), с описанием причины (причин), по которой (которым) единоличный исполнительный орган не избран (не назначен).	<i>Полномочия единоличного исполнительного органа подконтрольной организации переданы управляющему-индивидуальному предпринимателю. Управляющий: Божедомов Артем Сергеевич, ОГРНИП 317723200017254, Доля участия лица в уставном капитале Эмитента – 0%.</i>

4.

Полное фирменное наименование	<i>Акционерное общество специализированный застройщик «Стройтранс №1»</i>
Сокращенное фирменное наименование	<i>АО СЗ «Стройтранс №1»</i>
ИНН	<i>7203341834</i>
ОГРН	<i>1157232016380</i>
Место нахождения	<i>Тюменская область, г. Тюмень</i>
Вид контроля, под которым находится организация, в отношении которой эмитент является контролирующим лицом (прямой контроль, косвенный контроль)	<i>Прямой контроль</i>
Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом (право прямо или косвенно (через подконтрольных ему лиц) распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации и (или) на основании договоров доверительного управления имуществом и (или) простого товарищества, и (или) поручения, и (или) акционерного соглашения и (или) иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) подконтрольной организации, более 50 процентами голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) единоличный исполнительный орган подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) более 50 процентов состава коллегиального органа управления подконтрольной эмитенту организации)	<i>Право прямо распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации более 50% голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации</i>
Размер доли участия эмитента в уставном капитале подконтрольной эмитенту организации, а в случае, когда подконтрольная организация является акционерным обществом, - также размер доли, количество, общая номинальная стоимость, общая балансовая стоимость обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту	<i>100%. Подконтрольная организация является акционерным обществом: доля обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту: 100%; количество обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту: 454 944 акции; общая номинальная стоимость обыкновенных акций</i>

	подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту: 454 944 000 рублей; общая балансовая стоимость обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту: 454 944 000 рублей;
В случае косвенного контроля - последовательно все подконтрольные эмитенту организации (цепочка организаций, находящихся под прямым или косвенным контролем эмитента), через которых эмитент осуществляет косвенный контроль над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом. При этом в отношении каждой такой организации указываются полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования (для коммерческих организаций), наименование (для некоммерческих организаций), место нахождения, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии), основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии)	Не применимо в случае прямого контроля
Размер доли подконтрольной организации в уставном (складочном) капитале эмитента, а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации;	0% Эмитент не является акционерным обществом
Описание основного вида деятельности подконтрольной эмитенту организации.	Строительство жилых и нежилых зданий
Персональный состав совета директоров (наблюдательного совета) подконтрольной организации с указанием в отношении председателя совета директоров (наблюдательного совета) и каждого члена совета директоров (наблюдательного совета) фамилии, имени, отчества (последнее при наличии) и доли в уставном капитале эмитента - коммерческой организации (а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента), или указание на то, что совет директоров (наблюдательный совет) данной подконтрольной эмитенту организации не избран (не сформирован), с описанием причины (причин), по которой (которым) совет директоров (наблюдательный совет) не избран (не сформирован)	Совет директоров подконтрольной организации на дату утверждения Проспекта не сформирован, так как не предусмотрен уставом подконтрольной организации.
Персональный состав коллегиального исполнительного органа (правления, дирекции) подконтрольной эмитенту организации с указанием по каждому члену коллегиального исполнительного органа фамилии, имени и отчества (последнее при наличии) и доли указанного лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента - коммерческой организации (а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента) или указание на то, что коллегиальный исполнительный орган данной подконтрольной эмитенту организации не избран (не сформирован), с описанием причины (причин), по которой (которым) коллегиальный исполнительный орган не избран (не сформирован);	Коллегиальный исполнительный орган на дату утверждения Проспекта не сформирован, так как не предусмотрен уставом подконтрольной организации

лицо, занимающее должность (осуществляющее функции) единоличного исполнительного органа подконтрольной эмитенту организации, с указанием фамилии, имени и отчества (последнее при наличии) и его доли в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента - коммерческой организации (а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента) или указание на то, что единоличный исполнительный орган данной подконтрольной эмитенту организации не избран (не назначен), с описанием причины (причин), по которой (которым) единоличный исполнительный орган не избран (не назначен).	Полномочия единоличного исполнительного органа подконтрольной организации переданы управляющему-индивидуальному предпринимателю. Управляющий: Комарницкий Денис Сергеевич, ОГРНИП 320774600064014, Доля участия лица в уставном капитале Эмитента – 0%.

5.

Полное фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Страна.Звездный»
Сокращенное фирменное наименование	ООО СЗ «Страна.Звездный»
ИНН	7203503806
ОГРН	1207200009180
Место нахождения	Тюменская область, г. Тюмень
Вид контроля, под которым находится организация, в отношении которой эмитент является контролирующим лицом (прямой контроль, косвенный контроль)	Прямой контроль
Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом (право прямо или косвенно (через подконтрольных ему лиц) распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации и (или) на основании договоров доверительного управления имуществом и (или) простого товарищества, и (или) поручения, и (или) акционерного соглашения и (или) иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) подконтрольной организации, более 50 процентами голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) единоличный исполнительный орган подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) более 50 процентов состава коллегиального органа управления подконтрольной эмитенту организации)	Право прямо распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации более 50% голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации
Размер доли участия эмитента в уставном капитале подконтрольной эмитенту организации, а в случае, когда подконтрольная организация является акционерным обществом, - также размер доли, количество, общая номинальная стоимость, общая балансовая стоимость обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту	100%. Подконтрольная организация не является акционерным обществом
В случае косвенного контроля - последовательно все подконтрольные эмитенту организации (цепочка организаций, находящихся под прямым или косвенным контролем эмитента), через которых эмитент осуществляет косвенный контроль над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом. При этом в отношении каждой такой организации указываются полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования	Не применимо в случае прямого контроля

(для коммерческих организаций), наименование (для некоммерческих организаций), место нахождения, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии), основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии)	
Размер доли подконтрольной организации в уставном (складочном) капитале эмитента, а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации;	0% <i>Эмитент не является акционерным обществом</i>
Описание основного вида деятельности подконтрольной эмитенту организации.	<i>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</i>
Персональный состав совета директоров (наблюдательного совета) подконтрольной организации с указанием в отношении председателя совета директоров (наблюдательного совета) и каждого члена совета директоров (наблюдательного совета) фамилии, имени, отчества (последнее при наличии) и доли в уставном капитале эмитента - коммерческой организации (а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента), или указание на то, что совет директоров (наблюдательный совет) данной подконтрольной эмитенту организации не избран (не сформирован), с описанием причины (причин), по которой (которым) совет директоров (наблюдательный совет) не избран (не сформирован)	<i>Совет директоров подконтрольной организации на дату утверждения Проспекта не сформирован, так как не предусмотрен уставом подконтрольной организации.</i>
Персональный состав коллегиального исполнительного органа (правления, дирекции) подконтрольной эмитенту организации с указанием по каждому члену коллегиального исполнительного органа фамилии, имени и отчества (последнее при наличии) и доли указанного лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента - коммерческой организации (а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента) или указание на то, что коллегиальный исполнительный орган данной подконтрольной эмитенту организации не избран (не сформирован), с описанием причины (причин), по которой (которым) коллегиальный исполнительный орган не избран (не сформирован);	<i>Коллегиальный исполнительный орган на дату утверждения Проспекта не сформирован, так как не предусмотрен уставом подконтрольной организации</i>
лицо, занимающее должность (осуществляющее функции) единоличного исполнительного органа подконтрольной эмитенту организации, с указанием фамилии, имени и отчества (последнее при наличии) и его доли в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента - коммерческой организации (а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента) или указание на то, что единоличный исполнительный орган данной подконтрольной эмитенту организации не избран (не назначен), с описанием причины (причин), по которой (которым) единоличный исполнительный орган не избран (не назначен).	<i>Полномочия единоличного исполнительного органа подконтрольной организации переданы управляющему-индивидуальному предпринимателю. Управляющий: Божедомов Артем Сергеевич, ОГРНИП 317723200017254, Доля участия лица в уставном капитале Эмитента – 0%.</i>

Полное фирменное наименование	<i>Общество с ограниченной ответственностью «ИРИАН»</i>
Сокращенное фирменное наименование	<i>ООО «ИРИАН»</i>
ИНН	<i>7204108421</i>
ОГРН	<i>1077203017143</i>
Место нахождения	<i>Тюменская область, г. Тюмень</i>
Вид контроля, под которым находится организация, в отношении которой эмитент является контролирующим лицом (прямой контроль, косвенный контроль)	<i>Прямой контроль</i>
Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом (право прямо или косвенно (через подконтрольных ему лиц) распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации и (или) на основании договоров доверительного управления имуществом и (или) простого товарищества, и (или) поручения, и (или) акционерного соглашения и (или) иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) подконтрольной организации, более 50 процентами голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) единоличный исполнительный орган подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) более 50 процентов состава коллегиального органа управления подконтрольной эмитенту организации)	<i>Право прямо на основании опционного соглашения (предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) подконтрольной организации) распоряжаться более 50 процентами голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации</i>
Размер доли участия эмитента в уставном капитале подконтрольной эмитенту организации, а в случае, когда подконтрольная организация является акционерным обществом, - также размер доли, количество, общая номинальная стоимость, общая балансовая стоимость обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту	<i>0%. Подконтрольная организация не является акционерным обществом</i>
В случае косвенного контроля - последовательно все подконтрольные эмитенту организации (цепочка организаций, находящихся под прямым или косвенным контролем эмитента), через которых эмитент осуществляет косвенный контроль над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом. При этом в отношении каждой такой организации указываются полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования (для коммерческих организаций), наименование (для некоммерческих организаций), место нахождения, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии), основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии)	<i>Не применимо в случае прямого контроля</i>
Размер доли подконтрольной организации в уставном (складочном) капитале эмитента, а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации;	<i>0% Эмитент не является акционерным обществом</i>
Описание основного вида деятельности подконтрольной эмитенту организации.	<i>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</i>
Персональный состав совета директоров (наблюдательного совета) подконтрольной организации с указанием в отношении председателя совета директоров (наблюдательного совета) и каждого члена совета директоров (наблюдательного совета) фамилии, имени,	<i>Совет директоров подконтрольной организации на дату утверждения Проспекта не сформирован, так как не</i>

отчества (последнее при наличии) и доли в уставном капитале эмитента - коммерческой организации (а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента), или указание на то, что совет директоров (наблюдательный совет) данной подконтрольной эмитенту организации не избран (не сформирован), с описанием причины (причин), по которой (которым) совет директоров (наблюдательный совет) не избран (не сформирован)	<i>предусмотрен уставом подконтрольной организации.</i>
Персональный состав коллегиального исполнительного органа (правления, дирекции) подконтрольной эмитенту организации с указанием по каждому члену коллегиального исполнительного органа фамилии, имени и отчества (последнее при наличии) и доли указанного лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента - коммерческой организации (а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента) или указание на то, что коллегиальный исполнительный орган данной подконтрольной эмитенту организации не избран (не сформирован), с описанием причины (причин), по которой (которым) коллегиальный исполнительный орган не избран (не сформирован);	<i>Коллегиальный исполнительный орган на дату утверждения Проспекта не сформирован, так как не предусмотрен уставом подконтрольной организации</i>
лицо, занимающее должность (осуществляющее функции) единоличного исполнительного органа подконтрольной эмитенту организации, с указанием фамилии, имени и отчества (последнее при наличии) и его доли в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента - коммерческой организации (а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента) или указание на то, что единоличный исполнительный орган данной подконтрольной эмитенту организации не избран (не назначен), с описанием причины (причин), по которой (которым) единоличный исполнительный орган не избран (не назначен).	<i>Директор Гайдуков Александр Олегович, Доля участия лица в уставном капитале Эмитента – 50%.</i>

7.

Полное фирменное наименование	<i>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Страна.72»</i>
Сокращенное фирменное наименование	<i>ООО СЗ «Страна.72»</i>
ИНН	<i>7203495922</i>
ОГРН	<i>1207200000116</i>
Место нахождения	<i>Тюменская область, г. Тюмень</i>
Вид контроля, под которым находится организация, в отношении которой эмитент является контролирующим лицом (прямой контроль, косвенный контроль)	<i>Прямой контроль</i>
Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом (право прямо или косвенно (через подконтрольных ему лиц) распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации и (или) на основании договоров доверительного управления имуществом и (или) простого товарищества, и (или) поручения, и (или) акционерного соглашения и (или) иного соглашения,	<i>Право прямо распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации более 50% голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации</i>

предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) подконтрольной организации, более 50 процентами голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) единоличный исполнительный орган подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) более 50 процентов состава коллегиального органа управления подконтрольной эмитенту организации)	
Размер доли участия эмитента в уставном капитале подконтрольной эмитенту организации, а в случае, когда подконтрольная организация является акционерным обществом, - также размер доли, количество, общая номинальная стоимость, общая балансовая стоимость обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту	100%. <i>Подконтрольная организация не является акционерным обществом</i>
В случае косвенного контроля - последовательно все подконтрольные эмитенту организации (цепочка организаций, находящихся под прямым или косвенным контролем эмитента), через которых эмитент осуществляет косвенный контроль над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом. При этом в отношении каждой такой организации указываются полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования (для коммерческих организаций), наименование (для некоммерческих организаций), место нахождения, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии), основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии)	<i>Не применимо в случае прямого контроля</i>
Размер доли подконтрольной организации в уставном (складочном) капитале эмитента, а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации;	0% <i>Эмитент не является акционерным обществом</i>
Описание основного вида деятельности подконтрольной эмитенту организации.	<i>Деятельность заказчика – застройщика, генерального подрядчика</i>
Персональный состав совета директоров (наблюдательного совета) подконтрольной организации с указанием в отношении председателя совета директоров (наблюдательного совета) и каждого члена совета директоров (наблюдательного совета) фамилии, имени, отчества (последнее при наличии) и доли в уставном капитале эмитента - коммерческой организации (а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента), или указание на то, что совет директоров (наблюдательный совет) данной подконтрольной эмитенту организации не избран (не сформирован), с описанием причины (причин), по которой (которым) совет директоров (наблюдательный совет) не избран (не сформирован)	<i>Совет директоров подконтрольной организации на дату утверждения Проспекта не сформирован, так как не предусмотрен уставом подконтрольной организации.</i>
Персональный состав коллегиального исполнительного органа (правления, дирекции) подконтрольной эмитенту организации с указанием по каждому члену коллегиального исполнительного органа фамилии, имени и отчества (последнее при наличии) и доли указанного лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде)	<i>Коллегиальный исполнительный орган на дату утверждения Проспекта не сформирован, так как не предусмотрен уставом подконтрольной организации</i>

эмитента - коммерческой организации (а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента) или указание на то, что коллегиальный исполнительный орган данной подконтрольной эмитенту организации не избран (не сформирован), с описанием причины (причин), по которой (которым) коллегиальный исполнительный орган не избран (не сформирован);	
лицо, занимающее должность (осуществляющее функции) единоличного исполнительного органа подконтрольной эмитенту организации, с указанием фамилии, имени и отчества (последнее при наличии) и его доли в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента - коммерческой организации (а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента) или указание на то, что единоличный исполнительный орган данной подконтрольной эмитенту организации не избран (не назначен), с описанием причины (причин), по которой (которым) единоличный исполнительный орган не избран (не назначен).	<i>Полномочия единоличного исполнительного органа подконтрольной организации переданы управляющему-индивидуальному предпринимателю. Управляющий: Божедомов Артем Сергеевич, ОГРНИП 317723200017254, Доля участия лица в уставном капитале Эмитента – 0%.</i>

8.

Полное фирменное наименование	<i>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Страна.78»</i>
Сокращенное фирменное наименование	<i>ООО СЗ «Страна.78»</i>
ИНН	<i>7841086048</i>
ОГРН	<i>1197847175096</i>
Место нахождения	<i>199397, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Васильевский, ул Беринга, д. 23, к. 2, литера а, помещ. 31-н.</i>
Вид контроля, под которым находится организация, в отношении которой эмитент является контролирующим лицом (прямой контроль, косвенный контроль)	<i>Прямой контроль</i>
Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом (право прямо или косвенно (через подконтрольных ему лиц) распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации и (или) на основании договоров доверительного управления имуществом и (или) простого товарищества, и (или) поручения, и (или) акционерного соглашения и (или) иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) подконтрольной организации, более 50 процентами голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) единоличный исполнительный орган подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) более 50 процентов состава коллегиального органа управления подконтрольной эмитенту организации)	<i>Право прямо распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации более 50% голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации</i>
Размер доли участия эмитента в уставном капитале подконтрольной эмитенту организации, а в случае, когда подконтрольная организация является акционерным	<i>0%. Подконтрольная организация не является акционерным обществом</i>

обществом, - также размер доли, количество, общая номинальная стоимость, общая балансовая стоимость обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту	
В случае косвенного контроля - последовательно все подконтрольные эмитенту организации (цепочка организаций, находящихся под прямым или косвенным контролем эмитента), через которых эмитент осуществляет косвенный контроль над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом. При этом в отношении каждой такой организации указываются полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования (для коммерческих организаций), наименование (для некоммерческих организаций), место нахождения, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии), основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии)	<i>Не применимо в случае прямого контроля</i>
Размер доли подконтрольной организации в уставном (складочном) капитале эмитента, а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации;	0% <i>Эмитент не является акционерным обществом</i>
Описание основного вида деятельности подконтрольной эмитенту организации.	<i>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</i>
Персональный состав совета директоров (наблюдательного совета) подконтрольной организации с указанием в отношении председателя совета директоров (наблюдательного совета) и каждого члена совета директоров (наблюдательного совета) фамилии, имени, отчества (последнее при наличии) и доли в уставном капитале эмитента - коммерческой организации (а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента), или указание на то, что совет директоров (наблюдательный совет) данной подконтрольной эмитенту организации не избран (не сформирован), с описанием причины (причин), по которой (которым) совет директоров (наблюдательный совет) не избран (не сформирован)	<i>Совет директоров подконтрольной организации на дату утверждения Проспекта не сформирован, так как не предусмотрен уставом подконтрольной организации.</i>
Персональный состав коллегиального исполнительного органа (правления, дирекции) подконтрольной эмитенту организации с указанием по каждому члену коллегиального исполнительного органа фамилии, имени и отчества (последнее при наличии) и доли указанного лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента - коммерческой организации (а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента) или указание на то, что коллегиальный исполнительный орган данной подконтрольной эмитенту организации не избран (не сформирован), с описанием причины (причин), по которой (которым) коллегиальный исполнительный орган не избран (не сформирован);	<i>Коллегиальный исполнительный орган на дату утверждения Проспекта не сформирован, так как не предусмотрен уставом подконтрольной организации</i>
лицо, занимающее должность (осуществляющее функции) единоличного исполнительного органа подконтрольной эмитенту организации, с указанием фамилии, имени и отчества (последнее при наличии) и его доли в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента -	<i>Полномочия единоличного исполнительного органа подконтрольной организации переданы управляющему-</i>

коммерческой организации (а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента) или указание на то, что единоличный исполнительный орган данной подконтрольной эмитенту организации не избран (не назначен), с описанием причины (причин), по которой (которым) единоличный исполнительный орган не избран (не назначен).	индивидуальному предпринимателю. Управляющий: Колтунов Дмитрий Анатольевич, ОГРНИП 319723200002473, Доля участия лица в уставном капитале Эмитента – 0%.

9.

Полное фирменное наименование	Акционерное Общество специализированный застройщик «Озерная»
Сокращенное фирменное наименование	АО СЗ «Озерная»
ИНН	9729299441
ОГРН	1207700313908
Место нахождения	119361, город Москва, улица Озёрная, дом 42, строение 3, офис 25
Вид контроля, под которым находится организация, в отношении которой эмитент является контролирующим лицом (прямой контроль, косвенный контроль)	Прямой контроль
Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом (право прямо или косвенно (через подконтрольных ему лиц) распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации и (или) на основании договоров доверительного управления имуществом и (или) простого товарищества, и (или) поручения, и (или) акционерного соглашения и (или) иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) подконтрольной организации, более 50 процентами голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) единоличный исполнительный орган подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) более 50 процентов состава коллегиального органа управления подконтрольной эмитенту организации)	Право прямо распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации более 50% голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации
Размер доли участия эмитента в уставном капитале подконтрольной эмитенту организации, а в случае, когда подконтрольная организация является акционерным обществом - также размер доли, количество, общая номинальная стоимость, общая балансовая стоимость обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту	100%. Подконтрольная организация является акционерным обществом: доля обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту: 100%; количество обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту: 85 000 акции; общая номинальная стоимость обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту: 42 500 000 рублей; общая балансовая стоимость обыкновенных акций подконтрольной организации,

	<i>принадлежащих эмитенту: 42 500 000 рублей;</i>
В случае косвенного контроля - последовательно все подконтрольные эмитенту организации (цепочка организаций, находящихся под прямым или косвенным контролем эмитента), через которых эмитент осуществляет косвенный контроль над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом. При этом в отношении каждой такой организации указываются полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования (для коммерческих организаций), наименование (для некоммерческих организаций), место нахождения, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии), основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии)	<i>Не применимо в случае прямого контроля</i>
Размер доли подконтрольной организации в уставном (складочном) капитале эмитента, а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации;	<i>0% Эмитент не является акционерным обществом</i>
Описание основного вида деятельности подконтрольной эмитенту организации.	<i>Деятельность заказчика застройщика, генерального подрядчика</i>
Персональный состав совета директоров (наблюдательного совета) подконтрольной организации с указанием в отношении председателя совета директоров (наблюдательного совета) и каждого члена совета директоров (наблюдательного совета) фамилии, имени, отчества (последнее при наличии) и доли в уставном капитале эмитента - коммерческой организации (а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента), или указание на то, что совет директоров (наблюдательный совет) данной подконтрольной эмитенту организации не избран (не сформирован), с описанием причины (причин), по которой (которым) совет директоров (наблюдательный совет) не избран (не сформирован)	<i>Совет директоров подконтрольной организации на дату утверждения Проспекта не сформирован, так как не предусмотрен уставом подконтрольной организации.</i>
Персональный состав коллегиального исполнительного органа (правления, дирекции) подконтрольной эмитенту организации с указанием по каждому члену коллегиального исполнительного органа фамилии, имени и отчества (последнее при наличии) и доли указанного лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента - коммерческой организации (а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента) или указание на то, что коллегиальный исполнительный орган данной подконтрольной эмитенту организации не избран (не сформирован), с описанием причины (причин), по которой (которым) коллегиальный исполнительный орган не избран (не сформирован);	<i>Коллегиальный исполнительный орган на дату утверждения Проспекта не сформирован, так как не предусмотрен уставом подконтрольной организации</i>
лицо, занимающее должность (осуществляющее функции) единоличного исполнительного органа подконтрольной эмитенту организации, с указанием фамилии, имени и отчества (последнее при наличии) и его доли в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента - коммерческой организации (а в случае, когда эмитент	<i>Полномочия единоличного исполнительного органа подконтрольной организации переданы управляющему-индивидуальному предпринимателю.</i>

является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента) или указание на то, что единоличный исполнительный орган данной подконтрольной эмитенту организации не избран (не назначен), с описанием причины (причин), по которой (которым) единоличный исполнительный орган не избран (не назначен).	<i>Управляющий: Комарницкий Денис Сергеевич, ОГРНИП 320774600064014, Доля участия лица в уставном капитале Эмитента – 0%.</i>

10.

Полное фирменное наименование	<i>Закрытое Акционерное Общество «ПЕТРОСПИРТ»</i>
Сокращенное фирменное наименование	<i>ЗАО «ПЕТРОСПИРТ»</i>
ИНН	<i>7805002518</i>
ОГРН	<i>1027802745300</i>
Место нахождения	<i>198099, г. Санкт-Петербург, ул. Калинина, д. 13</i>
Вид контроля, под которым находится организация, в отношении которой эмитент является контролирующим лицом (прямой контроль, косвенный контроль)	<i>Прямой контроль</i>
Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом (право прямо или косвенно (через подконтрольных ему лиц) распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации и (или) на основании договоров доверительного управления имуществом и (или) простого товарищества, и (или) поручения, и (или) акционерного соглашения и (или) иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) подконтрольной организации, более 50 процентами голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) единоличный исполнительный орган подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) более 50 процентов состава коллегиального органа управления подконтрольной эмитенту организации)	<i>Право прямо распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации более 50% голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации</i>
Размер доли участия эмитента в уставном капитале подконтрольной эмитенту организации, а в случае, когда подконтрольная организация является акционерным обществом - также размер доли, количество, общая номинальная стоимость, общая балансовая стоимость обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту	<i>91,8326%. Подконтрольная организация является акционерным обществом: доля обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих Эмитенту: 91,8326%.; количество обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих Эмитенту: 236 221 акции; общая номинальная стоимость обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих Эмитенту: 9 448 840 рублей; общая балансовая стоимость обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих Эмитенту: 9 448 840 рублей</i>

В случае косвенного контроля - последовательно все подконтрольные эмитенту организации (цепочка организаций, находящихся под прямым или косвенным контролем эмитента), через которых эмитент осуществляет косвенный контроль над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом. При этом в отношении каждой такой организации указываются полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования (для коммерческих организаций), наименование (для некоммерческих организаций), место нахождения, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии), основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии)	<i>Не применимо в случае прямого контроля</i>
Размер доли подконтрольной организации в уставном (складочном) капитале эмитента, а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации;	0% <i>Эмитент не является акционерным обществом</i>
Описание основного вида деятельности подконтрольной эмитенту организации.	<i>Производство спиртов, фенолов, фенолоспиртов и их галогенированных, сульфированных, нитрованных или нитрозированных производных; производство жирных промышленных спиртов</i>
Персональный состав совета директоров (наблюдательного совета) подконтрольной организации с указанием в отношении председателя совета директоров (наблюдательного совета) и каждого члена совета директоров (наблюдательного совета) фамилии, имени, отчества (последнее при наличии) и доли в уставном капитале эмитента - коммерческой организации (а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента), или указание на то, что совет директоров (наблюдательный совет) данной подконтрольной эмитенту организации не избран (не сформирован), с описанием причины (причин), по которой (которым) совет директоров (наблюдательный совет) не избран (не сформирован)	<i>Совет директоров</i> 1) <i>Гайдуков Александр Олегович, доля в уставном капитале Эмитента – 50%;</i> 2) <i>Басов Андрей Викторович, доля в уставном капитале Эмитента – 0%;</i> 3) <i>Комарницкий Денис Сергеевич, доля в уставном капитале Эмитента – 0%;</i> 4) <i>Бутаков Илья Игоревич, доля в уставном капитале Эмитента – 0%;</i> 5) <i>Гончаров Сергей Александрович, доля в уставном капитале Эмитента – 0%.</i>
Персональный состав коллегиального исполнительного органа (правления, дирекции) подконтрольной эмитенту организации с указанием по каждому члену коллегиального исполнительного органа фамилии, имени и отчества (последнее при наличии) и доли указанного лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента - коммерческой организации (а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента) или указание на то, что коллегиальный исполнительный орган данной подконтрольной эмитенту организации не избран (не сформирован), с описанием причины (причин), по которой (которым) коллегиальный исполнительный орган не избран (не сформирован);	<i>Коллегиальный исполнительный орган на дату утверждения Проспекта не сформирован, так как не предусмотрен уставом подконтрольной организации</i>
лицо, занимающее должность (осуществляющее функции) единоличного исполнительного органа подконтрольной	<i>Генеральный директор - Гончаров Сергей Александрович</i>

эмитенту организации, с указанием фамилии, имени и отчества (последнее при наличии) и его доли в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента - коммерческой организации (а в случае, когда эмитент является акционерным обществом, - также доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента) или указание на то, что единоличный исполнительный орган данной подконтрольной эмитенту организации не избран (не назначен), с описанием причины (причин), по которой (которым) единоличный исполнительный орган не избран (не назначен).	

5.2. Сведения о рейтингах эмитента

Рейтинг кредитоспособности Эмитента определен на уровне ruBBB, прогноз по рейтингу – стабильный.

объект рейтинга (ценные бумаги и (или) их эмитент): **Эмитент;**

вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг):

кредитный рейтинг (рейтинг кредитоспособности нефинансовой компании);

в случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента - вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации: **не применимо.**

история изменения значений рейтинга за три последних завершённых отчетных года или за каждый завершённый отчетный год (если эмитент осуществляет свою деятельность менее трех лет), а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга: **кредитный рейтинг ruBBB был присвоен Эмитенту впервые 14 декабря 2021 года, был подтвержден 12 декабря 2022 года и на дату утверждения Проспекта не пересматривался.**

краткое описание значения рейтинга или адрес сайта в сети "Интернет", на котором в свободном доступе размещена (опубликована) информация о методике присвоения рейтинга: **ссылка на методологию присвоения рейтинга <https://www.raexpert.ru/ratings/methods/current>**

полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации), место нахождения, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии), основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии) кредитного рейтингового агентства или иной организации, присвоившей рейтинг:

Акционерное общество «Рейтинговое Агентство «Эксперт РА»

Место нахождения: г. Москва (юридический адрес 109240, город Москва, ул. Никольямская, д. 13, стр. 2, эт/пом./ком. 7/1/13)

ИНН: 7710248947

ОГРН: 1037700071628

иные сведения о рейтинге, указываемые эмитентом по своему усмотрению: **ссылка на пресс-релиз рейтингового агентства <https://www.raexpert.ru/releases/2022/dec12b>**

5.3. Дополнительные сведения о деятельности эмитентов, являющихся специализированными обществами

Не применимо. Эмитент не является специализированным обществом.

5.4. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента

Не применимо. Эмитент не является акционерным обществом.

5.5. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента.

Не применимо. Эмитент не является акционерным обществом

5.6. Сведения о выпусках ценных бумаг, за исключением акций

5.6.1. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены

Не применимо. До даты утверждения настоящего Проспекта погашение ценных бумаг Эмитента не осуществлялось.

5.6.2. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашенными

При наличии зарегистрированных и непогашенных выпусков ценных бумаг (за исключением акций), в отношении которых у эмитента отсутствует обязанность по раскрытию информации, указывается общее количество выпусков ценных бумаг эмитента каждого отдельного вида, а для облигаций - также их общий объем по номинальной стоимости. Такая информация указывается отдельно в зависимости от статуса эмиссии ценных бумаг (выпуск зарегистрирован, но его размещение не началось; выпуск находится в процессе размещения; размещение завершено):

У Эмитента имеются два выпуска облигаций, в отношении которых отсутствует обязанность по раскрытию информации.

1. Выпуск облигаций серии 01, статус эмиссии – размещение завершено, общий объем по номинальной стоимости 1 000 000 000 рублей.

2. Выпуск облигаций серии 001P-01, статус эмиссии – выпуск зарегистрирован, но его размещение не началось, общий объем по номинальной стоимости исходя из примерного количества ценных бумаг, заявленных при регистрации, 1 000 000 000 рублей.

При наличии зарегистрированных и непогашенных выпусков ценных бумаг (за исключением акций), в отношении которых у эмитента имеется обязанность по раскрытию информации, указывается адрес страницы в сети Интернет, на которой раскрыты тексты решений о выпуске таких ценных бумаг: **У Эмитента нет зарегистрированных и непогашенных выпусков ценных бумаг, в отношении которых имеется обязанность по раскрытию информации.**

Справочно: Текст зарегистрированного решения о выпуске облигаций Эмитента, находящихся на дату утверждения Проспекта в обращении, опубликован на Странице в сети Интернет по адресу <https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=38399&type=7&attempt=1>

5.7. Сведения о неисполнении эмитентом обязательств по ценным бумагам, за исключением акций

Факты неисполнения обязательств Эмитентом по своим ценным бумагам (за исключением обязательств по выплате объявленных дивидендов), срок исполнения которых наступил, или исполнения таких обязательств Эмитентом ненадлежащим образом, в том числе по вине Эмитента (просрочка должника) или вине владельца ценных бумаг (просрочка кредитора), отсутствуют.

5.8. Сведения о регистраторе, осуществляющем ведение реестра владельцев акций эмитента

Не применимо, Эмитент не является акционерным обществом.

5.9. Информация об аудиторе эмитента

1.

полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-Сервис»;**

сокращенное фирменное наименование: **ООО «Аудит-Сервис»;**

идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): **7203350691;**

основной государственный регистрационный номер (ОГРН): **1157232027127;**

место нахождения аудитора: **Тюменская область, г. Тюмень;**

отчетный год (годы) и (или) иной отчетный период (периоды) из числа последних трех завершенных отчетных лет и текущего года, за который (за которые) аудитором проводилась (будет проводиться) проверка отчетности эмитента: **2020, 2021 годы. Решением общего собрания участников аудитором бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год также утверждено ООО «Аудит-Сервис», на дату утверждения Проспекта аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год еще не проведен. Аудитор бухгалтерской (финансовой) отчетности и консолидированной финансовой отчетности за 2023 год на дату утверждения Проспекта не утвержден общим собранием участников Эмитента.**

вид отчетности эмитента, в отношении которой аудитором проводилась (будет проводиться) независимая проверка (бухгалтерская (финансовая) отчетность, консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность); промежуточная консолидированная финансовая отчетность, промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента за последний завершенный отчетный период, состоящий из 3, 6 или 9 месяцев; вступительная бухгалтерская (финансовая) отчетность): **бухгалтерская (финансовая) отчетность по РСБУ;**

сопутствующие аудиту и прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги, которые оказывались (будут оказываться) эмитенту в течение последних трех завершенных отчетных лет и текущего года аудитором: **аудиторской организацией в течение 2019-2022 годов и в текущем году не оказывались Эмитенту сопутствующие аудиту и прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги;**

факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора, в том числе сведения о наличии существенных интересов (взаимоотношений), связывающих с эмитентом (членами органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента) аудитора эмитента, членов органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудитора, а также участников аудиторской группы, определяемой в соответствии с Международным [стандартом](#) контроля качества 1 "Контроль качества в аудиторских организациях, проводящих аудит и обзорные проверки финансовой отчетности, а также выполняющих прочие задания, обеспечивающие уверенность, и задания по оказанию сопутствующих услуг", введенным в действие на территории Российской Федерации [приказом](#) Министерства финансов Российской Федерации от 9 января 2019 N 2н "О введении в действие международных стандартов аудита на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов Министерства финансов Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 31 января 2019 года N 53639: **факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудиторской организации отсутствуют. Существенные интересы (взаимоотношения), связывающие Эмитента (членов органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента) и аудитора Эмитента, членов органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации, а также участников аудиторской группы, определяемой в соответствии с Международным стандартом контроля качества 1 "Контроль качества в аудиторских организациях, проводящих аудит и обзорные проверки финансовой отчетности, а также выполняющих прочие задания, обеспечивающие уверенность, и задания по оказанию сопутствующих услуг", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 9 января 2019 N 2н "О введении в действие международных стандартов аудита на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов Министерства финансов Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 31 января 2019 года N 53639, отсутствуют;**

меры, предпринятые эмитентом и аудитором эмитента для снижения влияния факторов, которые могут оказать влияние на независимость аудитора: **Эмитент и аудиторская организация в период осуществления аудиторской деятельности указанной организацией отслеживают соблюдение требований законодательства Российской Федерации. Сведения о мерах не приводятся, поскольку факторы, которые могли оказать влияние на независимость аудиторской организации, отсутствуют. В соответствии с требованиями ст. 8 Федерального закона «Об аудиторской деятельности» от 30.12.2008 №307-ФЗ аудитор является полностью независимым от органов управления Эмитента.**

фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитором эмитента за последний завершённый отчётный год, с отдельным указанием размера вознаграждения, выплаченного за аудит (проверку), в том числе обязательный, отчётности эмитента и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг: **фактический размер вознаграждения, выплаченного Эмитентом аудиторской организации за 2021 год – 80 000 рублей, из них размер вознаграждения, выплаченного аудиторской организации за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности Эмитента за 2021 год, составленной в соответствии с РСБУ, 80 000 рублей. Аудиторская организация не оказывала Эмитенту сопутствующие и прочие, связанные с аудиторской деятельностью, услуги. На дату утверждения Проспекта аудит бухгалтерской (финансовой) отчётности за 2022 год ещё не проведён, вознаграждение аудитором не выплачивалось.**

размер вознаграждения за оказанные аудитором эмитента услуги, выплата которого отложена или просрочена эмитентом, с отдельным указанием отложенного или просроченного вознаграждения за аудит (проверку), в том числе обязательный, отчётности эмитента и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг: **вознаграждение аудиторской организации за оказанные Эмитенту услуги, выплата которого отложена или просрочена Эмитентом, отсутствует.**

В отношении аудитора эмитента, который проводил (будет проводить) проверку консолидированной финансовой отчётности эмитента, дополнительно раскрывается фактический размер вознаграждения, выплаченного за последний завершённый отчётный год эмитентом и подконтрольными эмитенту организациями, имеющими для него существенное значение, указанному аудитором, а если аудитор эмитента является членом объединения организаций, включённого в перечень российских сетей аудиторских организаций или перечень международных сетей аудиторских организаций, - также организациям, которые являются членами того же объединения организаций, членом которого является аудитор эмитента (входят с аудитором эмитента в одну сеть аудиторских организаций), с отдельным указанием размера вознаграждения, выплаченного за аудит (проверку), в том числе обязательный, консолидированной финансовой отчётности эмитента и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг: **не применимо, аудиторская организация не проводила и по имеющейся у Эмитента информации на дату утверждения Проспекта не будет проводить аудит годовой (промежуточной) консолидированной финансовой отчётности Эмитента и подконтрольных Эмитенту организаций, вознаграждение не выплачивалось.**

Описывается порядок выбора аудитора эмитента:

процедура конкурса, связанного с выбором аудитора эмитента, и его основные условия: **конкурс, связанный с выбором аудитора, не проводится.**

процедура выдвижения кандидатуры аудитора эмитента для утверждения общим собранием акционеров (участников, членов) эмитента, в том числе орган управления эмитента, принимающий решение о выдвижении кандидатуры аудитора эмитента: **Процедура выдвижения кандидатуры аудитора для утверждения Общим собранием участников уставом Эмитента не предусмотрена. Согласно уставу Эмитента, назначение аудиторской проверки, утверждение аудитора и определение размера оплаты его услуг относится к компетенции Общего собрания участников. Органом управления Эмитента, принимающим решения о выдвижении кандидатуры аудитора, является Совет Директоров.**

2.

полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Тюменский аудит»;**

сокращённое фирменное наименование: **ООО «Тюменский аудит»;**

идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): **7203433620;**

основной государственный регистрационный номер (ОГРН): **1177232031712;**

место нахождения аудитора: *Тюменская область, г. Тюмень;*

отчетный год (годы) и (или) иной отчетный период (периоды) из числа последних трех завершенных отчетных лет и текущего года, за который (за которые) аудитором проводилась (будет проводиться) проверка отчетности эмитента: *2019 год. Аудитор бухгалтерской (финансовой) отчетности и консолидированной финансовой отчетности за 2023 год на дату утверждения Проспекта не утвержден общим собранием участников Эмитента.*

вид отчетности эмитента, в отношении которой аудитором проводилась (будет проводиться) независимая проверка (бухгалтерская (финансовая) отчетность, консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность); промежуточная консолидированная финансовая отчетность, промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента за последний заверченный отчетный период, состоящий из 3, 6 или 9 месяцев; вступительная бухгалтерская (финансовая) отчетность): *бухгалтерская (финансовая) отчетность по РСБУ;*

сопутствующие аудиту и прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги, которые оказывались (будут оказываться) эмитенту в течение последних трех завершенных отчетных лет и текущего года аудитором: *аудиторской организацией в течение 2019-2022 годов и в текущем году не оказывались Эмитенту сопутствующие аудиту и прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги;*

факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора, в том числе сведения о наличии существенных интересов (взаимоотношений), связывающих с эмитентом (членами органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента) аудитора эмитента, членов органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудитора, а также участников аудиторской группы, определяемой в соответствии с Международным [стандартом](#) контроля качества 1 "Контроль качества в аудиторских организациях, проводящих аудит и обзорные проверки финансовой отчетности, а также выполняющих прочие задания, обеспечивающие уверенность, и задания по оказанию сопутствующих услуг", введенным в действие на территории Российской Федерации [приказом](#) Министерства финансов Российской Федерации от 9 января 2019 N 2н "О введении в действие международных стандартов аудита на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов Министерства финансов Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 31 января 2019 года N 53639: *факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудиторской организации отсутствуют. Существенные интересы (взаимоотношения), связывающие Эмитента (членов органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента) и аудитора Эмитента, членов органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации, а также участников аудиторской группы, определяемой в соответствии с Международным стандартом контроля качества 1 "Контроль качества в аудиторских организациях, проводящих аудит и обзорные проверки финансовой отчетности, а также выполняющих прочие задания, обеспечивающие уверенность, и задания по оказанию сопутствующих услуг", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 9 января 2019 N 2н "О введении в действие международных стандартов аудита на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов Министерства финансов Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 31 января 2019 года N 53639, отсутствуют;*

меры, предпринятые эмитентом и аудитором эмитента для снижения влияния факторов, которые могут оказать влияние на независимость аудитора: *Эмитент и аудиторская организация в период осуществления аудиторской деятельности указанной организацией отслеживают соблюдение требований законодательства Российской Федерации. Сведения о мерах не приводятся, поскольку факторы, которые могли оказать влияние на независимость аудиторской организации, отсутствуют. В соответствии с требованиями ст. 8 Федерального закона «Об аудиторской деятельности» от 30.12.2008 №307-ФЗ аудитор является полностью независимым от органов управления Эмитента.*

фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитором эмитента за последний завершённый отчётный год, с отдельным указанием размера вознаграждения, выплаченного за аудит (проверку), в том числе обязательный, отчётности эмитента и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг: *За последний завершённый отчётный год аудитор не оказывал Эмитенту аудиторские услуги, а также сопутствующие и прочие, связанные с аудиторской деятельностью, услуги. Эмитентом не выплачивалось аудитором вознаграждение за последний завершённый отчётный год.*

размер вознаграждения за оказанные аудитором эмитента услуги, выплата которого отложена или просрочена эмитентом, с отдельным указанием отложенного или просроченного вознаграждения за аудит (проверку), в том числе обязательный, отчётности эмитента и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг: *вознаграждение аудиторской организации за оказанные Эмитенту услуги, выплата которого отложена или просрочена Эмитентом, отсутствует.*

В отношении аудитора эмитента, который проводил (будет проводить) проверку консолидированной финансовой отчётности эмитента, дополнительно раскрывается фактический размер вознаграждения, выплаченного за последний завершённый отчётный год эмитентом и подконтрольными эмитенту организациями, имеющими для него существенное значение, указанному аудитором, а если аудитор эмитента является членом объединения организаций, включённого в перечень российских сетей аудиторских организаций или перечень международных сетей аудиторских организаций, - также организациям, которые являются членами того же объединения организаций, членом которого является аудитор эмитента (входят с аудитором эмитента в одну сеть аудиторских организаций), с отдельным указанием размера вознаграждения, выплаченного за аудит (проверку), в том числе обязательный, консолидированной финансовой отчётности эмитента и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг: *не применимо, аудиторская организация не проводила и по имеющейся у Эмитента информации на дату утверждения Проспекта не будет проводить аудит годовой (промежуточной) консолидированной финансовой отчётности Эмитента и подконтрольных Эмитенту организаций, вознаграждение не выплачивалось.*

Описывается порядок выбора аудитора эмитента:
процедура конкурса, связанного с выбором аудитора эмитента, и его основные условия: *конкурс, связанный с выбором аудитора, не проводится.*

процедура выдвижения кандидатуры аудитора эмитента для утверждения общим собранием акционеров (участников, членов) эмитента, в том числе орган управления эмитента, принимающий решение о выдвижении кандидатуры аудитора эмитента: *Процедура выдвижения кандидатуры аудитора для утверждения Общим собранием участников уставом Эмитента не предусмотрена. Согласно уставу Эмитента, назначение аудиторской проверки, утверждение аудитора и определение размера оплаты его услуг относится к компетенции Общего собрания участников. Органом управления Эмитента, принимающим решения о выдвижении кандидатуры аудитора, является Совет Директоров.*

3.

полное фирменное наименование: *Юникон Акционерное общество (ранее – Акционерное общество «БДО Юникон»);*

сокращённое фирменное наименование: *Юникон АО (ранее – АО «БДО Юникон»);*

идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): *7716021332;*

основной государственный регистрационный номер (ОГРН): *1037739271701;*

место нахождения аудитора: *город Москва;*

отчетный год (годы) и (или) иной отчетный период (периоды) из числа последних трех завершенных отчетных лет и текущего года, за который (за которые) аудитором проводилась (будет проводиться) проверка отчетности эмитента: *2020, 2021 годы, 6 мес. 2021 г., 6 мес. 2022 г. Аудит консолидированной финансовой отчетности Эмитента за 2022 год также будет проводиться указанным аудитором, на дату утверждения Проспекта такой аудит еще не проведен. Аудитор бухгалтерской (финансовой) отчетности и консолидированной финансовой отчетности за 2023 год на дату утверждения Проспекта не утвержден общим собранием участников Эмитента.*

вид отчетности эмитента, в отношении которой аудитором проводилась (будет проводиться) независимая проверка (бухгалтерская (финансовая) отчетность, консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность); промежуточная консолидированная финансовая отчетность, промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента за последний заверченный отчетный период, состоящий из 3, 6 или 9 месяцев; вступительная бухгалтерская (финансовая) отчетность): *консолидированная финансовая отчетность, промежуточная консолидированная финансовая отчетность, комбинированная и консолидированная финансовая отчетность, промежуточная комбинированная и консолидированная финансовая отчетность.*

сопутствующие аудиту и прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги, которые оказывались (будут оказываться) эмитенту в течение последних трех завершенных отчетных лет и текущего года аудитором: *аудиторской организацией оказывались сопутствующие аудиту услуги такие как консультационные услуги (связанные с формированием комбинированной и консолидированной финансовой отчетности и взаимодействием с рейтинговыми агентствами);*

факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора, в том числе сведения о наличии существенных интересов (взаимоотношений), связывающих с эмитентом (членами органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента) аудитора эмитента, членов органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудитора, а также участников аудиторской группы, определяемой в соответствии с Международным [стандартом](#) контроля качества 1 "Контроль качества в аудиторских организациях, проводящих аудит и обзорные проверки финансовой отчетности, а также выполняющих прочие задания, обеспечивающие уверенность, и задания по оказанию сопутствующих услуг", введенным в действие на территории Российской Федерации [приказом](#) Министерства финансов Российской Федерации от 9 января 2019 N 2н "О введении в действие международных стандартов аудита на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов Министерства финансов Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 31 января 2019 года N 53639: *факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудиторской организации отсутствуют. Существенные интересы (взаимоотношения), связывающие Эмитента (членов органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента) и аудитора Эмитента, членов органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации, а также участников аудиторской группы, определяемой в соответствии с Международным стандартом контроля качества 1 "Контроль качества в аудиторских организациях, проводящих аудит и обзорные проверки финансовой отчетности, а также выполняющих прочие задания, обеспечивающие уверенность, и задания по оказанию сопутствующих услуг", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 9 января 2019 N 2н "О введении в действие международных стандартов аудита на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов Министерства финансов Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 31 января 2019 года N 53639, отсутствуют;*

меры, предпринятые эмитентом и аудитором эмитента для снижения влияния факторов, которые могут оказать влияние на независимость аудитора: *Эмитент и аудиторская организация в период осуществления аудиторской деятельности указанной организацией отслеживают соблюдение требований законодательства Российской Федерации. Сведения о мерах не указываются, поскольку факторы, которые могли оказать влияние на независимость*

аудиторской организации, отсутствуют. В соответствии с требованиями ст. 8 Федерального закона «Об аудиторской деятельности» от 30.12.2008 №307-ФЗ аудитор является полностью независимым от органов управления Эмитента.

фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитору эмитента за последний завершённый отчётный год, с отдельным указанием размера вознаграждения, выплаченного за аудит (проверку), в том числе обязательный, отчётности эмитента и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг: фактический размер вознаграждения, выплаченного Эмитентом аудиторской организации за 2021 год – 5 704 492 рублей, из них размер вознаграждения, выплаченного аудиторской организации за аудит консолидированной финансовой отчётности Эмитента за 2021 год, составленной в соответствии с МСФО, 5 704 492 рублей. За оказание сопутствующих (консультационных) услуг размер вознаграждения аудиторской организации составил 0 рублей. Аудит консолидированной финансовой отчётности Эмитента за 2022 год на дату утверждения Проспекта не проведен, вознаграждение аудитору не выплачивалось.

размер вознаграждения за оказанные аудитором эмитента услуги, выплата которого отложена или просрочена эмитентом, с отдельным указанием отложенного или просроченного вознаграждения за аудит (проверку), в том числе обязательный, отчётности эмитента и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг: вознаграждение аудиторской организации за оказанные Эмитенту услуги, выплата которого отложена или просрочена Эмитентом, отсутствует.

В отношении аудитора эмитента, который проводил (будет проводить) проверку консолидированной финансовой отчётности эмитента, дополнительно раскрывается фактический размер вознаграждения, выплаченного за последний завершённый отчётный год эмитентом и подконтрольными эмитенту организациями, имеющими для него существенное значение, указанному аудитору, а если аудитор эмитента является членом объединения организаций, включенного в перечень российских сетей аудиторских организаций или перечень международных сетей аудиторских организаций, - также организациям, которые являются членами того же объединения организаций, членом которого является аудитор эмитента (входят с аудитором эмитента в одну сеть аудиторских организаций), с отдельным указанием размера вознаграждения, выплаченного за аудит (проверку), в том числе обязательный, консолидированной финансовой отчётности эмитента и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг:

Вознаграждение подконтрольными Эмитенту организациями, имеющими для него существенное значение, указанному аудитору не выплачивалось.

Размер вознаграждения, выплаченного аудитору Эмитентом за 2021 год, указан выше.

Организациям, которые являются членами того же объединения организаций, членом которого является аудитор Эмитента (входят в одну сеть аудиторских организаций), вознаграждение за 2021 год Эмитентом не выплачивалось.

Описывается порядок выбора аудитора эмитента:

процедура конкурса, связанного с выбором аудитора эмитента, и его основные условия: конкурс, связанный с выбором аудитора, не проводится.

процедура выдвижения кандидатуры аудитора эмитента для утверждения общим собранием акционеров (участников, членов) эмитента, в том числе орган управления эмитента, принимающий решение о выдвижении кандидатуры аудитора эмитента:

Процедура выдвижения кандидатуры аудитора для утверждения Общим собранием участников уставом Эмитента не предусмотрена. Согласно уставу Эмитента, назначение аудиторской проверки, утверждение аудитора и определение размера оплаты его услуг относится к компетенции Общего собрания участников. Органом управления Эмитента, принимающим решения о выдвижении кандидатуры аудитора, является Совет директоров.

5.10. Иная информация об эмитенте

Отсутствует.

Раздел 6. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность), бухгалтерская (финансовая) отчетность

6.1. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность)

На дату утверждения Проспекта Эмитент является малым предприятием и включен в единый реестр малого и среднего предпринимательства. При этом эмиссионные ценные бумаги Эмитента не включены в котировальный список ценных бумаг, допущенных к организованным торгам, и Эмитент не планирует включение своих ценных бумаг в котировальный список. Таким образом у Эмитента отсутствует обязанность включать в Проспект консолидированную финансовую отчетность согласно пп.3 п.3 ст. 22 Федерального закона «О рынке ценных бумаг».

Однако, поскольку Эмитентом была составлена и раскрыта консолидированная финансовая отчетность за 2020 и 2021 годы и промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за 6 месяцев 2022 года, она включается в состав Проспекта.

Состав консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности) эмитента, содержащейся в проспекте ценных бумаг:

Консолидированная финансовая отчетность Группы за 2020 и 2021 годы, вместе с аудиторским заключением в отношении указанной отчетности. Состав консолидированной финансовой отчетности:

- *Аудиторское заключение независимого аудитора;*
- *Заявление об ответственности руководства за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности;*
- *Консолидированный отчет о финансовом положении;*
- *Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе;*
- *Консолидированный отчет об изменении капитала;*
- *Консолидированный отчет о движении денежных средств;*
- *Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2021 и 2020 годы (включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию).*

Вышеуказанная консолидированная финансовая отчетность Группы приведена в Приложении №2 к Проспекту.

Консолидированная финансовая отчетность Эмитента за 2022 год не приводится, так как по состоянию на дату утверждения настоящего Проспекта сроки представления указанной отчетности не наступили, и указанная отчетность не была составлена ранее сроков представления.

Промежуточная консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность) эмитента за отчетный период, состоящий из 6 месяцев текущего года, а если в отношении указанной отчетности проведен аудит (иная проверка, вид и порядок проведения которой установлены стандартами аудиторской деятельности) - вместе с аудиторским заключением или иным документом, составляемым по результатам проверки такой отчетности в соответствии со стандартами аудиторской деятельности.

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года в составе:

- *Заключения по результатам обзорной проверки промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности;*
- *Положения об ответственности руководства за подготовку и утверждение промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности;*
- *Промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении;*
- *Промежуточного сокращенного консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе;*

- Промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств;
- Промежуточного сокращенного консолидированного отчета об изменениях в капитале;
- Примечаний к промежуточной консолидированной сокращенной финансовой отчетности.

Вышеуказанная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность Группы приведена в Приложении №1 к Проспекту.

6.2. Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Состав бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, содержащейся в проспекте ценных бумаг:

годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 3 последних завершенных отчетных года вместе с аудиторским заключением в отношении указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

1. *Состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента за 2021 год вместе с аудиторским заключением:*
 - Аудиторское заключение независимого аудитора;
 - Бухгалтерский баланс по состоянию на 31 декабря 2021 года;
 - Отчет о финансовых результатах за 2021 год;
 - Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (в том числе отчет об изменениях капитала и отчет о движении денежных средств за 2021 год);
 - Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (включая основные положения учетной политики).
2. *Состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента за 2020 год вместе с аудиторским заключением:*
 - Аудиторское заключение независимого аудитора;
 - Бухгалтерский баланс по состоянию на 31 декабря 2020 года;
 - Отчет о финансовых результатах за 2020 год;
 - Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (в том числе отчет об изменениях капитала и отчет о движении денежных средств за 2020 год);
 - Расчет стоимости чистых активов
 - Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (включая основные положения учетной политики).
3. *Состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента за 2019 год вместе с аудиторским заключением:*
 - Аудиторское заключение;
 - Бухгалтерский баланс по состоянию на 31 декабря 2019 года;
 - Отчет о финансовых результатах за 2019 год;
 - Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (в том числе отчет об изменениях капитала и отчет о движении денежных средств за 2019 год);
 - Расчет стоимости чистых активов;
 - Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на дату утверждения настоящего Проспекта годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2022 год не составлена, так как не истек, установленный законодательством РФ срок для ее составления и представления.

Эмитент раскрывает годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность на Странице в сети Интернет в соответствии с требованиями Правил листинга ПАО Московская Биржа.

промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента, составленная за последний завершённый отчетный период, состоящий из 3, 6 или 9 месяцев отчетного года, а если в отношении указанной отчетности проведен аудит - вместе с аудиторским заключением.

На дату утверждения настоящего Проспекта ценных бумаг последним завершённым отчётным периодом, как он определяется ст.2 Федерального закона «О рынке ценных бумаг», является отчетный период, состоящий из 9 месяцев 2022 года.

Состав промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, составленной за последний завершённый отчетный период, состоящий из 9 месяцев 2022 года:

- Бухгалтерский баланс на 30.09.2022 г.;
- Отчет о финансовых результатах за январь - сентябрь 2022 г.

Вышеуказанная годовая и промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента приведена в Приложении №3 к Проспекту.

Раздел 7. Сведения о ценных бумагах

Так как Проспект составлен в отношении Программы, указываются сведения о Биржевых облигациях, предусмотренные Программой.

7.1. Вид, категория (тип), иные идентификационные признаки ценных бумаг

Вид ценных бумаг: **биржевые облигации**;

Иные идентификационные признаки размещаемых ценных бумаг (серия (при наличии), конвертируемые или неконвертируемые, процентные, дисконтные и так далее): **биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные с централизованным учетом прав, размещаемые в рамках Программы.**

Серия Биржевых облигаций Программой не определяется, а будет установлена соответствующим Решением о выпуске.

7.2. Указание на способ учета прав

Предусмотрен централизованный учет прав на Биржевые облигации.

В случае если предусматривается централизованный учет прав на размещаемые облигации, для депозитария, который будет осуществлять такой централизованный учет, указываются полное фирменное наименование: **Небанковская кредитная организация акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий»;**

место нахождения: **Российская Федерация, город Москва;**

основной государственный регистрационный номер (ОГРН): **1027739132563.**

В случае прекращения деятельности НРД в связи с его реорганизацией централизованный учет прав на Биржевые облигации будет осуществляться его правопреемником. В тех случаях, когда упоминается НРД, подразумевается НРД или его правопреемник.

7.3. Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска

Указывается номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска или указывается, что для данного вида ценных бумаг наличие номинальной стоимости ценных бумаг законодательством Российской Федерации не предусмотрено:

Номинальная стоимость каждой Биржевой облигации условиями Программы не определяется, а будет установлена в соответствующем Решении о выпуске.

Максимальная сумма номинальных стоимостей Биржевых облигаций, размещаемых в рамках Программы, составляет 10 000 000 000 (Десять миллиардов) российских рублей включительно или эквивалент этой суммы в иностранной валюте, рассчитываемый по курсу Банка России на дату подписания уполномоченным органом управления или уполномоченным должностным лицом Эмитента Решения о выпуске.

В случае если эмитентом облигаций предусматривается индексация номинальной стоимости облигации, указывается порядок такой индексации:

Индексация номинальной стоимости Биржевых облигаций не предусмотрена.

7.4. Права владельца каждой ценной бумаги выпуска

7.4.1. Права владельца обыкновенных акций

Не применимо.

7.4.2. Права владельца привилегированных акций

Не применимо.

7.4.3. Права владельца облигаций

Каждая Биржевая облигация имеет равные объем и сроки осуществления прав внутри одного Выпуска вне зависимости от времени приобретения этой ценной бумаги. Владелец Биржевой облигации имеет право:

- на получение при погашении Облигации в предусмотренный ею срок номинальной стоимости Облигации (соответствующей части номинальной стоимости, в случае если решение о частичном досрочном погашении принято Эмитентом в соответствии с п. 6.5.2 Программы);
- на получение купонного дохода (процента от непогашенной части номинальной стоимости Биржевых облигаций);
- осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Все задолженности Эмитента по Биржевым облигациям будут юридически равны и в равной степени обязательны к исполнению.

Эмитент обязуется обеспечить права владельцев Биржевых облигаций при соблюдении ими установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления этих прав.

7.4.3.1. В случае предоставления обеспечения по облигациям выпуска указываются права владельцев облигаций, возникающие из такого обеспечения

Не применимо. Предоставление обеспечения по Биржевым облигациям не предусмотрено.

7.4.3.2. Для структурных облигаций указывается право владельцев структурных облигаций на получение выплат по ним в зависимости от наступления или ненаступления одного или нескольких обстоятельств, предусмотренных решением о выпуске структурных облигаций

Не применимо. Биржевые облигации не являются структурными облигациями.

7.4.3.3. Для облигаций без срока погашения указывается данное обстоятельство.

Не применимо. Биржевые облигации не являются облигациями без срока погашения.

7.4.3.4. Для облигаций с ипотечным покрытием указываются права владельцев облигаций, возникающие из залога ипотечного покрытия, в соответствии с условиями такого залога, указанными в решении о выпуске облигаций

Не применимо. Биржевые облигации не являются облигациями с ипотечным покрытием.

7.4.4. Права владельцев опционов эмитента

Не применимо.

7.4.5. Права владельца российских депозитарных расписок

Не применимо.

7.4.6. Дополнительные сведения о правах владельца конвертируемых ценных бумаг

Не применимо.

7.4.7. Дополнительные сведения о правах владельцев ценных бумаг, предназначенных для квалифицированных инвесторов

Не применимо. Биржевые облигации не являются ценными бумагами, предназначенными для квалифицированных инвесторов.

7.5. Порядок и условия погашения и выплаты доходов по облигациям

7.5.1. Форма погашения облигаций

Форма погашения облигаций (денежные средства, имущество, конвертация), а также возможность и условия выбора владельцами облигаций формы их погашения:

Погашение Биржевых облигаций производится денежными средствами в безналичном порядке в валюте, которая будет установлена в соответствующем Решении о выпуске.

Возможность и условия выбора владельцами Биржевых облигаций формы их погашения не предусмотрены.

В случае если облигации погашаются имуществом, указываются сведения о таком имуществе.

Биржевые облигации не погашаются имуществом.

7.5.2. Срок погашения облигаций

Срок (дата) погашения облигаций или порядок его определения

Максимальный срок погашения Биржевых облигаций, размещаемых в рамках Программы, составляет 3650 (Три тысячи шестьсот пятьдесят) дней включительно с даты начала размещения соответствующего Выпуска.

Порядок и условия погашения Биржевых облигаций Программой не определяются.

7.5.3. Порядок и условия погашения облигаций

Порядок и условия погашения облигаций:

Порядок и условия погашения Биржевых облигаций Программой не определяются.

Сведения о том, что в случае если права лиц на облигации учитываются в депозитарии, владельцы получают причитающиеся им денежные выплаты в счет погашения облигаций через депозитарий, осуществляющий учет прав на облигации, депонентами которого они являются:

Владельцы Биржевых облигаций и иные лица, осуществляющие в соответствии с федеральными законами права по Биржевым облигациям, получают причитающиеся им денежные выплаты в счет погашения, в том числе досрочного (частичного досрочного) погашения Биржевых облигаций через депозитарий, осуществляющий учет прав на Биржевые облигации, депонентами которого они являются.

сведения о том, что передача денежных выплат в счет погашения облигаций осуществляется депозитарием в соответствии с порядком, предусмотренным [статьей 8](#) Федерального закона «О рынке ценных бумаг», с особенностями в зависимости от способа учета прав на облигации.

Эмитент исполняет обязанность по осуществлению выплат по Биржевым облигациям в счет погашения, в том числе досрочного погашения (частичного досрочного погашения) Биржевых облигаций, путем перечисления денежных средств НРД.

Передача денежных выплат в счет погашения, в том числе досрочного (частичного досрочного) погашения Биржевых облигаций, осуществляется депозитарием в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 8.7 Федерального закона «О рынке ценных бумаг», с особенностями в зависимости от способа учета прав на Биржевые облигации.

Депозитарный договор между депозитарием, осуществляющим учет прав на ценные бумаги, и депонентом должен содержать порядок передачи депозитарием депоненту выплат по ценным бумагам.

В случае погашения облигаций имуществом также указываются особенности, связанные с порядком и условиями такого погашения.

Биржевые облигации не погашаются имуществом.

7.5.3.1. Порядок определения выплат по каждой структурной облигации при ее погашении

Не применимо. Биржевые облигации не являются структурными облигациями.

7.5.4. Порядок определения дохода, выплачиваемого по каждой облигации

Размер дохода или порядок его определения, в том числе размер дохода, выплачиваемого по каждому купону, или порядок его определения.

Доходом по Биржевым облигациям является сумма купонных доходов, начисляемых за каждый купонный период в виде процентов от непогашенной части номинальной стоимости и выплачиваемых в дату окончания соответствующего купонного периода. Под непогашенной частью номинальной стоимости здесь, ранее и далее понимается разница между номинальной стоимостью одной Биржевой облигации и её частью, погашенной при частичном досрочном погашении Биржевых облигаций.

Размер дохода (процента) по Биржевым облигациям или порядок его определения в виде формулы с переменными, значения которых не могут изменяться в зависимости от усмотрения Эмитента (далее – порядок определения процентной ставки), Программой не определяются.

Расчет суммы выплат по каждому купонному периоду на одну Биржевую облигацию будет производиться в порядке, установленном соответствующим Решением о выпуске.

Размер процента (купона) или порядок определения процентной ставки устанавливается уполномоченным органом управления Эмитента в порядке, указанном ниже.

Порядок установления процентной ставки по первому купону:

Процентная ставка по первому купону или порядок определения процентной ставки определяется Эмитентом в зависимости от формы размещения Биржевых облигаций: до даты начала размещения Биржевых облигаций либо в ходе проведения организованных торгов, на которых осуществляется размещение Биржевых облигаций.

Порядок установления процентной ставки по купонам, начиная со второго:

а) До даты начала размещения Биржевых облигаций Эмитент может принять решение о ставках или порядке определения процентных ставок, по купонным периодам начиная со второго по i -ый купонный период ($i = 2, \dots, N$), где N – количество купонных периодов Выпуска. Эмитент информирует Биржу и НРД о принятых решениях, в том числе об определенных ставках, либо порядке определения процентных ставок до даты начала размещения Биржевых облигаций в согласованном порядке.

До даты начала размещения Биржевых облигаций Эмитент обязан определить размер процента или порядок определения процентной ставки, в отношении каждого из купонных периодов, следующих за первым, которые начинаются до завершения размещения Биржевых облигаций, а также в отношении купонного периода, если дата определения размера (порядка определения размера) процента (купона) по нему наступает позднее первого дня срока, в течение которого владельцами Биржевых облигаций могут быть заявлены требования о приобретении Биржевых облигаций.

б) Процентная ставка или порядок определения процентной ставки по каждому купонному периоду, размер (порядок определения размера) которых не был установлен Эмитентом до даты начала размещения Биржевых облигаций, определяется Эмитентом после завершения размещения Биржевых облигаций не позднее первого дня срока, в течение которого владельцами Биржевых облигаций могут быть заявлены требования о приобретении Биржевых облигаций.

Эмитент информирует Биржу и НРД о принятых решениях, в том числе об определенных ставках, либо порядке определения процентных ставок не позднее первого дня срока, в течение которого владельцами Биржевых облигаций могут быть заявлены требования о приобретении Биржевых облигаций, в согласованные сроки и порядке.

В случае если доход по облигациям выплачивается за определенные периоды (купонные периоды), указываются такие периоды или порядок их определения.

Количество купонных периодов Биржевых облигаций Программой не определяется.

Эмитент устанавливает купонные периоды или порядок их определения по каждому отдельному Выпуску в соответствующем Решении о выпуске.

В случае если размер дохода (купона) по облигациям или порядок его определения и (или) числовые значения (параметры, условия) обстоятельств, от наступления или ненаступления которых зависит осуществление выплаты дохода (купона) по облигациям, или порядок их определения устанавливаются уполномоченным органом эмитента облигаций, указывается порядок раскрытия (предоставления) информации о размере дохода (купона) по облигациям или о порядке его определения и (или) об этих значениях (параметрах, условиях) или о порядке их определения.

Биржевые облигации не являются структурными облигациями.

Порядок раскрытия информации о процентных ставках, либо порядке определения процентных ставок:

Информация об установленной процентной ставке или порядке определения процентной ставки на каждый из купонных периодов раскрывается Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в Ленте новостей в срок не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты установления уполномоченным органом управления Эмитента размера процентной ставки или порядка определения процентной ставки на каждый из купонных периодов.

При этом:

- ***в случае установления размера процентной ставки или порядка определения процентной ставки по Биржевым облигациям до начала срока их размещения Эмитент обязуется раскрыть информацию об этом не позднее даты начала размещения Биржевых облигаций;***
- ***в случае установления размера процентной ставки или порядка определения процентной ставки по Биржевым облигациям после завершения размещения Биржевых облигаций Эмитент обязуется раскрыть информацию об этом не позднее первого дня срока, в течение которого владельцами Биржевых облигаций могут быть заявлены требования о приобретении Биржевых облигаций.***
- ***в случае установления размера процентной ставки в дату начала срока их размещения Эмитент обязуется раскрыть информацию об этом в дату начала срока размещения Биржевых облигаций, но не позднее даты заключения первого договора, направленного на размещение Биржевых облигаций.***

Информация об установленных ставках или порядке определения процентных ставок по Биржевым облигациям может быть указана в соответствующем Решении о выпуске.

7.5.5. Порядок и срок выплаты дохода по облигациям

Срок (дата) выплаты дохода по облигациям или порядок его определения:

Купонный доход по Биржевым облигациям, начисляемый за каждый купонный период, выплачивается в дату окончания соответствующего купонного периода.

Если дата окончания купонного периода приходится на нерабочий день, то перечисление подлежащей суммы производится в первый рабочий день, следующий за датой окончания купонного периода. Владелец Биржевых облигаций не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже.

Порядок выплаты дохода по облигациям, в том числе порядок выплаты (передачи) дохода по облигациям в неденежной форме в случае, если по облигациям предусматривается доход в неденежной форме:

Выплата купонного дохода по Биржевым облигациям производится денежными средствами в безналичном порядке в валюте, которая будет установлена в соответствующем Решении о выпуске. Выплата дохода по Биржевым облигациям в неденежной форме не предусмотрена.

Сведения о том, что передача денежных выплат при выплате дохода по облигациям осуществляется депозитарием в соответствии с порядком, предусмотренным [статьей 8.7](#) Федерального закона «О рынке ценных бумаг», с особенностями в зависимости от способа учета прав на облигации.

Передача денежных выплат при выплате дохода по Биржевым облигациям осуществляется

депозитарием в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 8.7 Федерального закона «О рынке ценных бумаг».

Иные сведения о порядке выплаты дохода по Биржевым облигациям Программой не определяются, а будут установлены в соответствующем Решении о выпуске.

7.5.6. Порядок и условия досрочного погашения облигаций

В случае если предусматривается возможность досрочного погашения облигаций, указываются стоимость (порядок определения стоимости), порядок и условия досрочного погашения облигаций, срок (порядок определения срока), в течение которого облигации могут быть досрочно погашены эмитентом либо владельцами облигаций могут быть направлены (предъявлены) заявления, содержащие требование о досрочном погашении облигаций, порядок раскрытия эмитентом информации об условиях и итогах досрочного погашения облигаций, а также иные условия досрочного погашения облигаций, предусмотренные решением о выпуске облигаций, в зависимости от того, осуществляется ли досрочное погашение по усмотрению эмитента или по требованию владельцев облигаций.

Досрочное погашение Биржевых облигаций допускается только после их полной оплаты. Биржевые облигации, погашенные Эмитентом досрочно, не могут быть вновь выпущены в обращение.

1) Досрочное погашение облигаций по требованию их владельцев

Возможность досрочного погашения Биржевых облигаций по требованию их владельцев Программой не определяется.

Наличие или отсутствие возможности досрочного погашения Биржевых облигаций по требованию их владельцев будет установлено в соответствующем Решении о выпуске.

В случае, если Решением о выпуске будет предусмотрена возможность досрочного погашения Биржевых облигаций по требованию их владельцев, случаи, при которых у владельцев Биржевых облигаций будет возникать право требовать досрочного погашения Биржевых облигаций, будут указаны в соответствующем Решении о выпуске. В этом случае Решение о выпуске должно содержать стоимость (порядок определения стоимости), порядок и условия такого досрочного погашения Биржевых облигаций, включая срок предъявления требований о досрочном погашении Биржевых облигаций и срок, в течение которого такие Биржевые облигации будут погашены, а также порядок раскрытия (предоставления) Эмитентом информации об условиях и итогах досрочного погашения Биржевых облигаций и иные сведения, установленные требованиями законодательства Российской Федерации.

Вне зависимости от вышеизложенного, в случаях, предусмотренных федеральными законами, владельцы имеют право требовать досрочного погашения Биржевых облигаций до наступления срока их погашения независимо от указания такого права в Решении о выпуске. В этом случае владельцы вправе предъявлять требования о досрочном погашении Биржевых облигаций в порядке и сроки, предусмотренные статьей 17.1 Федерального закона «О рынке ценных бумаг».

При этом в случае принятия общим собранием владельцев Биржевых облигаций решения об отказе от права требовать досрочного погашения Биржевых облигаций, досрочное погашение Биржевых облигаций по требованию их владельцев не осуществляется.

При досрочном погашении Биржевых облигаций по требованию владельцев Эмитентом должны быть исполнены все обязательства перед владельцем Биржевых облигаций по выплате непогашенной части номинальной стоимости и купонного дохода.

2) Досрочное погашение облигаций по усмотрению эмитента

Программой предусмотрена возможность досрочного (частичного досрочного) погашения

Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента.

а) Досрочное погашение облигаций по усмотрению эмитента в дату, определенную эмитентом до размещения облигаций.

Порядок и условия досрочного погашения облигаций:

Эмитент имеет право осуществить досрочное погашение Биржевых облигаций в определенную дату (даты) в течение срока обращения Биржевых облигаций при условии установления такой возможности до даты начала размещения Биржевых облигаций.

Возможность досрочного погашения Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента, а также дата (даты), в которую (которые) возможно досрочное погашение Биржевых облигаций, определяются решением уполномоченного органа управления (уполномоченного должностного лица) Эмитента, принимаемым до даты начала размещения Биржевых облигаций.

В случае принятия Эмитентом до даты начала размещения Биржевых облигаций решения о возможности досрочного погашения Биржевых облигаций по его усмотрению, решение Эмитента одосрочном погашении Биржевых облигаций в дату, определенную указанным решением о возможности досрочного погашения Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента, должно быть принято уполномоченным органом управления (уполномоченным должностным лицом) Эмитента и раскрыто:

- не позднее чем за 14 (Четырнадцать) дней до даты осуществления досрочного погашения Биржевых облигаций (в случае если срок погашения Биржевых облигаций составляет 30 (Тридцать) и более дней) либо***
- не позднее чем за 5 (Пять) дней до даты осуществления досрочного погашения (в случае, если срок погашения Биржевых облигаций составляет менее 30 (Тридцати) дней).***

В случае если Эмитентом в установленные выше сроки не принято и не раскрыто решение о досрочном погашении Биржевых облигаций, то считается, что возможность досрочного погашения по усмотрению Эмитента, установленная п. 6.5.2.1 Программы, Эмитентом не используется, и Эмитент не вправе досрочно погасить выпуск Биржевых облигаций в соответствии с п. 6.5.2.1 Программы.

В случае принятия Эмитентом решения о возможности досрочного погашения Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента приобретение Биржевых облигаций будет означать согласие приобретателя Биржевых облигаций с возможностью их досрочного погашения по усмотрению Эмитента.

Досрочное погашение Биржевых облигаций производится в соответствии с порядком, установленным требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

Стоимость (порядок определения стоимости):

Биржевые облигации досрочно погашаются по непогашенной части номинальной стоимости, при этом выплачивается накопленный купонный доход, рассчитываемый на дату досрочного погашения Биржевых облигаций.

Срок (порядок определения срока), в течение которого облигации могут быть досрочно погашены эмитентом:

В случае принятия Эмитентом решения о досрочном погашении Биржевых облигаций по его усмотрению, Биржевые облигации будут досрочно погашены в дату, которая была определена в решении Эмитента о возможности досрочного погашения Биржевых облигаций по его усмотрению. Дата начала и дата окончания досрочного погашения Биржевых облигаций совпадают.

б) Частичное досрочное погашение облигаций по усмотрению эмитента в дату окончания очередного купонного периода.

Порядок и условия досрочного погашения облигаций:

Эмитент имеет право осуществить (осуществлять) частичное досрочное погашение Биржевых облигаций в дату окончания очередного(-ых) купонного(-ых) периода(-ов) при условии принятия соответствующего решения до даты начала размещения Биржевых облигаций.

Решение о частичном досрочном погашении Биржевых облигаций в дату окончания очередного(-ых) купонного(-ых) периода(-ов), а также номер каждого купонного периода, в дату окончания которого будет осуществляться досрочное погашение определенной части номинальной стоимости Биржевых облигаций, и процент от номинальной стоимости, подлежащий погашению в дату окончания указанного купонного периода, принимается уполномоченным органом управления (уполномоченным должностным лицом) Эмитента.

В случае если Эмитентом до даты начала размещения Биржевых облигаций не принято и не раскрыто решение о частичном досрочном погашении Биржевых облигаций, то считается, что возможность частичного досрочного погашения по усмотрению Эмитента, установленная настоящим подпунктом Программы, Эмитентом не используется.

В случае принятия Эмитентом решения о частичном досрочном погашении Биржевых облигаций приобретение Биржевых облигаций будет означать согласие приобретателя Биржевых облигаций с их частичным досрочным погашением по усмотрению Эмитента.

Стоимость (порядок определения стоимости):

Частичное досрочное погашение Биржевых облигаций, размещаемых в рамках Программы, производится в проценте от номинальной стоимости одной Биржевой облигации, размер которого определен Эмитентом до даты начала размещения Биржевых облигаций. При этом выплачивается купонный доход по купонному периоду, в дату окончания которого осуществляется частичное досрочное погашение Биржевых облигаций.

Общая стоимости всех погашенных частей номинальной стоимости Биржевых облигаций в сумме равна 100% номинальной стоимости Биржевых облигаций.

Срок (порядок определения срока), в течение которого облигации могут быть досрочно погашены эмитентом:

В случае принятия Эмитентом до даты начала размещения Биржевых облигаций решения о частичном досрочном погашении Биржевых облигаций, соответствующая часть номинальной стоимости Биржевых облигаций будет досрочно погашена в дату окончания купонного(-ых) периода(-ов), определенного(-ых) Эмитентом в таком решении.

Для всех случаев досрочного (частичного досрочного) погашения по усмотрению Эмитента:

Порядок досрочного погашения (частичного досрочного погашения) облигаций по усмотрению эмитента.

Досрочное погашение (частичное досрочное погашение) Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента осуществляется в отношении всех Биржевых облигаций Выпуска.

Досрочное погашение (частичное досрочное погашение) Биржевых облигаций производится денежными средствами в безналичном порядке в валюте, которая будет установлена в соответствующем Решении о выпуске.

Возможность выбора владельцами Биржевых облигаций формы погашения Биржевых облигаций не предусмотрена.

Если дата досрочного погашения (частичного досрочного погашения) приходится на нерабочий день, то перечисление подлежащей суммы производится в первый рабочий день, следующий за

нерабочим днем. Владелец Биржевых облигаций не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже.

Владельцы Биржевых облигаций и иные лица, осуществляющие в соответствии с федеральными законами права по Биржевым облигациям, получают причитающиеся им денежные выплаты в счет досрочного (частичного досрочного) погашения Биржевых облигаций через депозитарий, осуществляющий учет прав на Биржевые облигации, депонентами которого они являются.

Эмитент исполняет обязанность по осуществлению выплат по Биржевым облигациям в счет досрочного погашения (частичного досрочного погашения) Биржевых облигаций, путем перечисления денежных средств НРД.

Передача денежных выплат в счет досрочного (частичного досрочного) погашения Биржевых облигаций, осуществляется депозитарием в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 8.7 Федерального закона «О рынке ценных бумаг», с особенностями в зависимости от способа учета прав на Биржевые облигации.

Депозитарный договор между депозитарием, осуществляющим учет прав на ценные бумаги, и депонентом должен содержать порядок передачи депозитарием депоненту выплат по ценным бумагам.

Досрочное погашение (частичное досрочное погашение) Биржевых облигаций производится в соответствии с порядком, установленным требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

Порядок раскрытия эмитентом информации об условиях и итогах досрочного (частичного досрочного) погашения облигаций:

1) Информация о принятии Эмитентом решения о возможности досрочного погашения Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента в соответствии с пп. 6.5.2.1. Программы раскрывается в форме сообщения о существенном факте в Ленте новостей до даты начала размещения Биржевых облигаций и не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты принятия уполномоченным органом управления (уполномоченным должностным лицом) Эмитента решения о возможности досрочного погашения Биржевых облигаций.

Данное сообщение среди прочих сведений должно включать в себя также дату/даты, в которую/которые возможно досрочное погашение Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента.

2) Информация о принятии Эмитентом решения о частичном досрочном погашении Биржевых облигаций в дату окончания очередного (-ых) купонного(-ых) периода(-ов) раскрывается Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в Ленте новостей до даты начала размещения Биржевых облигаций и не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты принятия уполномоченным органом управления (уполномоченным должностным лицом) Эмитента решения о частичном досрочном погашении Биржевых облигаций в дату окончания очередного(-ых) купонного(-ых) периода(-ов).

Данное сообщение среди прочих сведений должно включать в себя номер(а) купонного(ых) периода(-ов), в дату окончания которого(-ых) Эмитент осуществляет досрочное погашение определенной части номинальной стоимости Биржевых облигаций, а также процент от номинальной стоимости, подлежащий погашению в дату окончания указанного(-ых) купонного(-ых) периода(-ов).

3) Информация о досрочном погашении Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента в дату, определенную решением о возможности досрочного погашения Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента, раскрывается Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в Ленте новостей не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты принятия уполномоченным органом управления (уполномоченным должностным лицом) Эмитента решения о досрочном погашении Биржевых облигаций.

При этом, информация о порядке и условиях досрочного погашения Биржевых облигаций по усмотрению их Эмитента, за исключением Биржевых облигаций, срок погашения которых составляет менее 30 (Тридцати) дней, должна быть раскрыта не позднее чем за 14 (Четырнадцать) дней до даты осуществления такого досрочного погашения.

Информация о порядке и условиях досрочного погашения Биржевых облигаций по усмотрению их Эмитента, срок погашения которых составляет менее 30 (Тридцати) дней, должна быть раскрыта не позднее чем за 5 (Пять) дней до даты осуществления такого досрочного погашения.

4) Информация об итогах досрочного погашения Биржевых облигаций раскрывается Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в Ленте новостей в срок не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты осуществления досрочного погашения Биржевых облигаций. Сообщение об итогах досрочного погашения должно содержать в том числе сведения о количестве досрочно погашенных Биржевых облигаций.

5) Информация об итогах частичного досрочного погашения Биржевых облигаций раскрывается Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в Ленте новостей в срок не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты, в которую обязательство по выплате части номинальной стоимости Биржевых облигаций должно быть исполнено, а в случае, если такое обязательство должно быть исполнено Эмитентом в течение определенного срока (периода времени), - даты окончания этого срока.

Сообщение о частичном досрочном погашении Биржевых облигаций должно содержать, в том числе сведения о части номинальной стоимости, погашенной в ходе частичного досрочного погашения.

Для облигаций без срока погашения указывается, что владельцы облигаций не вправе предъявлять требование о досрочном погашении таких облигаций, в том числе по основаниям, предусмотренным [статьей 17.1](#) Федерального закона «О рынке ценных бумаг»

Не применимо. Биржевые облигации не являются облигациями без определения срока погашения.

Для облигаций, эмитент которых идентифицирует облигации, размещаемые в рамках настоящей программы облигаций, с использованием слов "зеленые облигации", и (или) "социальные облигации", и (или) «инфраструктурные облигации», указывается право владельцев облигаций требовать досрочного погашения принадлежащих им облигаций в случае нарушения эмитентом условия о целевом использовании денежных средств, полученных от размещения облигаций, определенного в соответствии с программой облигаций.

Не применимо. Эмитент не идентифицирует Биржевые облигации, размещаемые в рамках Программы, как «зеленые облигации», и (или) «социальные облигации», и (или) «инфраструктурные облигации».

7.5.7. Сведения о платежных агентах по облигациям

Сведения о платежных агентах Программой не определяются, а будут указаны в соответствующем Решении о выпуске.

7.5.8. Прекращение обязательств кредитной организации – эмитента по выплате суммы основного долга и невыплаченного процента (купона) по облигациям, а также по финансовым санкциям за неисполнение обязательств по облигациям.

7.5.8.1. Прекращение обязательств по облигациям

Не применимо. Эмитент не является кредитной организацией. Возможность прекращения обязательств по Биржевым облигациям Программой не предусматривается.

7.5.8.2. Прощение долга по облигациям субординированного облигационного займа

Не применимо. Эмитент не является кредитной организацией. Возможность прощения долга по Биржевым облигациям Программой не предусматривается.

7.6. Сведения о приобретении облигаций

Указывается возможность приобретения облигаций эмитентом по соглашению с их владельцами и (или) по требованию владельцев облигаций с возможностью их последующего обращения.

Программой возможность (обязанность) приобретения Биржевых облигаций Эмитентом по соглашению с их владельцами и (или) по требованию владельцев Биржевых облигаций с возможностью их последующего обращения не определяется.

Наличие или отсутствие возможности (обязанности) приобретения Биржевых облигаций по требованию их владельцев и (или) по соглашению с их владельцами будет установлено соответствующим Решением о выпуске.

В случае, если Решением о выпуске облигаций будет предусмотрена возможность (обязанность) приобретения Биржевых облигаций по требованию их владельцев и (или) по соглашению с их владельцами, приобретение Биржевых облигаций будет осуществляться на условиях, изложенных в настоящем пункте.

Приобретение Биржевых облигаций в рамках отдельного Выпуска осуществляется на одинаковых условиях.

Приобретение Биржевых облигаций допускается только после их полной оплаты.

Оплата Биржевых облигаций при их приобретении производится денежными средствами в безналичном порядке в валюте, которая будет установлена в соответствующем Решении о выпуске.

Эмитент до наступления срока погашения Биржевых облигаций вправе погасить приобретенные им Биржевые облигации досрочно в соответствии с пунктом 6 статьи 17.2 Закона о рынке ценных бумаг. Приобретенные Эмитентом Биржевые облигации, погашенные им досрочно, не могут быть вновь выпущены в обращение. Правила о досрочном погашении Биржевых облигаций по усмотрению их Эмитента, предусмотренные пунктом 6.5. Программы, к досрочному погашению приобретенных Эмитентом Биржевых облигаций не применяются.

7.6.1. Приобретение эмитентом облигаций по требованию их владельца (владельцев)

Эмитент обязан приобретать размещенные им Биржевые облигации, заявленные к приобретению владельцами Биржевых облигаций в случае, если размер процентной ставки или порядок определения процентной ставки по Биржевым облигациям определяется Эмитентом после завершения размещения Биржевых облигаций.

Порядок принятия уполномоченным органом эмитента решения о приобретении облигаций:

Принятие отдельного решения уполномоченным органом управления Эмитента не требуется.

Срок (порядок определения срока), в течение которого владельцами облигаций могут быть заявлены требования о приобретении облигаций их эмитентом:

Эмитент обязан приобретать размещенные им Биржевые облигации по требованиям, заявленным владельцами Биржевых облигаций в течение последних 5 (Пяти) рабочих дней купонного периода, непосредственно предшествующего купонному периоду, по которому Эмитентом определяется размер процентной ставки или порядок определения процентной ставки по Биржевым облигациям после завершения размещения Биржевых облигаций (далее – «Период предъявления Биржевых облигаций к приобретению»).

Если размер процентной ставки или порядок определения процентной ставки по Биржевым облигациям определяется одновременно по нескольким купонным периодам, Эмитент обязан приобретать Биржевые облигации по требованиям их владельцев, заявленным в течение установленного срока в купонном периоде, предшествующем купонному периоду, по которому Эмитентом в указанном порядке определяется размер процентной ставки или порядок

определения процентной ставки по Биржевым облигациям одновременно с иными купонными периодами, и который наступает раньше. Приобретение Биржевых облигаций перед иными купонными периодами, по которым определяется размер процентной ставки или порядок определения процентной ставки по Биржевым облигациям, в этом случае не осуществляется.

Эмитент обязуется приобрести все Биржевые облигации, заявленные к приобретению в установленный срок.

Порядок реализации лицами, осуществляющими права по ценным бумагам, права требовать приобретения облигаций:

Лицо, осуществляющее права по Биржевым облигациям, реализует право требовать приобретения принадлежащих ему Биржевых облигаций по правилам, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

Требование к Эмитенту о приобретении Биржевых облигаций предъявляется путем подачи заявки в соответствии с правилами проведения торгов Биржи, зарегистрированными в установленном порядке и действующими на дату подачи такой заявки.

Срок (порядок определения срока) приобретения облигаций их эмитентом:

Биржевые облигации приобретаются Эмитентом в дату, определяемую соответствующим Решением о выпуске (далее «Дата приобретения по требованию владельцев»).

Цена (порядок определения цены) приобретения облигаций их эмитентом:

Цена приобретения Биржевых облигаций определяется как 100 (Сто) процентов от непогашенной части номинальной стоимости Биржевых облигаций. При этом дополнительно выплачивается накопленный купонный доход, рассчитанный на Дату приобретения по требованию владельцев.

Порядок и условия приобретения облигаций их эмитентом:

Приобретение Эмитентом Биржевых облигаций осуществляется путем заключения договоров купли-продажи Биржевых облигаций на торгах, проводимых Биржей, через удовлетворение адресных заявок на продажу Биржевых облигаций, поданных с использованием системы торгов Биржи в соответствии с правилами проведения торгов Биржи, зарегистрированными в установленном порядке и действующими на дату проведения торгов (далее также – «Правила Биржи»).

Владелец Биржевых облигаций вправе действовать самостоятельно (в случае, если владелец Биржевых облигаций является участником организованных торгов) или с привлечением участника организованных торгов, уполномоченного владельцем Биржевых облигаций на продажу Биржевых облигаций Эмитенту (далее – «Агент по продаже»). В случае если владелец Биржевых облигаций не является участником организованных торгов Биржи, он должен заключить соответствующий договор с любым участником организованных торгов (Агентом по продаже) и дать ему поручение на продажу Биржевых облигаций Эмитенту.

Эмитент вправе действовать самостоятельно (в случае, если Эмитент является участником организованных торгов) или с привлечением участника организованных торгов, уполномоченного Эмитентом на приобретение Биржевых облигаций (далее – «Агент по приобретению»).

До начала Периода предъявления Биржевых облигаций к приобретению Эмитент может принять решение о назначении или о смене Агента по приобретению.

Если до начала Периода предъявления Биржевых облигаций к приобретению Эмитент не назначил Агента по приобретению и (или) не раскрыл информацию об этом, то считается, что Эмитент (являющийся участником организованных торгов) осуществляет приобретение Биржевых облигаций самостоятельно.

В течение Периода предъявления Биржевых облигаций к приобретению (далее – «Период сбора заявок») владелец Биржевых облигаций самостоятельно или через Агента по продаже вправе

подать заявку в адрес Эмитента (являющегося участником организованных торгов) или Агента по приобретению с указанием даты активации такой заявки. Порядок подачи заявок устанавливается Эмитентом по согласованию с Биржей.

Датой активации адресных заявок на продажу Биржевых облигаций является Дата приобретения по требованию владельцев, определяемая в соответствии с Решением о выпуске.

Заявка на продажу Биржевых облигаций должна содержать следующие значимые условия:

- цена приобретения (установленная в соответствии с Программой);*
- количество Биржевых облигаций, приобретения которых требует их владелец;*
- код расчетов, используемый при заключении сделки с ценными бумагами;*
- Дата активации (как она определена выше);*
- прочие параметры в соответствии с Правилами Биржи.*

Заявки, не соответствующие изложенным выше требованиям, не принимаются.

По окончании Периода сбора заявок владельцы Биржевых облигаций (являющиеся участниками организованных торгов) или Агент по продаже не могут изменить или снять поданные ими заявки.

Биржа после окончания Периода сбора заявок составляет сводный реестр заявок на продажу Биржевых облигаций (далее - «Сводный реестр заявок») и передает его Эмитенту (в случае, если Эмитент является участником организованных торгов) или Агенту по приобретению. Агент по приобретению (в случае его назначения) обеспечивает Эмитенту доступ к информации, содержащейся в Сводном реестре заявок. Сводный реестр заявок содержит все значимые условия каждой заявки – цену приобретения, количество Биржевых облигаций, приобретения которых требует их владелец, дату и время поступления заявки, номер заявки, а также иные реквизиты в соответствии с Правилами Биржи.

Обязательным для владельцев Биржевых облигаций, направивших заявки на продажу Биржевых облигаций самостоятельно или через Агента по продаже, является предварительное резервирование (до Даты активации) необходимого количества Биржевых облигаций, приобретения которых требует их владелец, в депозитарии, осуществляющем учет прав на Биржевые облигации.

Процедура контроля обеспечения по заявке, поданной в Период сбора заявок, осуществляется в момент активации такой заявки. В случае, если заявка не проходит проверку обеспечения, данная заявка снимается Биржей.

Заключение сделки по приобретению Биржевых облигаций на основании заявки, поданной в Период сбора заявок, осуществляется в Дату приобретения по требованию владельцев.

Эмитент самостоятельно (в случае, если Эмитент является участником организованных торгов) или через Агента по приобретению в Дату приобретения по требованию владельцев в течение периода времени, согласованного с Биржей, обязуется подать встречные адресные заявки к заявкам владельцев Биржевых облигаций (выставленных владельцем Биржевых облигаций или Агентом по продаже), прошедшим процедуру активации.

Порядок раскрытия (предоставления) информации о порядке и условиях приобретения облигаций их эмитентом, а также об итогах приобретения облигаций их эмитентом:

- 1) Информация обо всех существенных условиях приобретения Биржевых облигаций по требованиям их владельцев раскрывается Эмитентом путем публикации текста зарегистрированной Программы и текста зарегистрированного Решения о выпуске на Странице в сети Интернет до даты начала размещения Биржевых облигаций.*
- 2) Информация о назначении Эмитентом Агента по приобретению и отмене таких назначений раскрывается Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в Ленте новостей в срок не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты заключения договора, на основании*

которого Эмитентом привлекается организация, оказывающая ему услуги посредника при исполнении обязательств по Биржевым облигациям, а если такой договор вступает в силу не с даты его заключения - с даты вступления его в силу.

3) Информация об исполнении Эмитентом обязательств по приобретению Биржевых облигаций (в том числе о количестве приобретенных Биржевых облигаций) раскрывается Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в Ленте новостей в срок не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты приобретения (даты окончания установленного срока приобретения) Биржевых облигаций.

Иные сведения:

Вне зависимости от вышеизложенного, владелец Биржевых облигаций вправе в течение Периода предъявления Биржевых облигаций к приобретению предъявлять требование к Эмитенту о приобретении Биржевых облигаций путем дачи соответствующих указаний (инструкций) депозитарию, который осуществляет учет его прав на Биржевые облигации. В этом случае указание (инструкция) дается в соответствии со статьей 8.9 Федерального закона «О рынке ценных бумаг», а владелец не вправе распоряжаться Биржевыми облигациями, предъявленными для приобретения, в том числе передавать их в залог либо обременять другими способами, о чем депозитарий, осуществляющий централизованный учет прав на Биржевые облигации, и номинальный держатель без поручения владельца вносят запись об установлении этого ограничения по счету, на котором учитываются его права на Биржевые облигации.

Биржевые облигации приобретаются по установленной цене приобретения в Дату приобретения по требованию владельцев на внебиржевом рынке путем перевода Биржевых облигаций в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, с учетом правил, установленных депозитарием, осуществляющим централизованный учет прав на Биржевые облигации, для взаимодействия при приобретении и для перевода Эмитентом денежных средств во исполнение обязательств по заявленным, в порядке предусмотренном статьей 17.3 Федерального закона «О рынке ценных бумаг», требованиям о приобретении.

В Решении о выпуске также могут быть установлены дополнительные к случаям, указанным в настоящем пункте Программы, случаи приобретения Биржевых облигаций по требованию их владельцев. В случае, если Решением о выпуске будут установлены дополнительные случаи приобретения Биржевых облигаций по требованию их владельцев, условия и порядок такого приобретения Биржевых облигаций, в том числе порядок раскрытия (предоставления) Эмитентом информации об условиях и итогах приобретения Биржевых облигаций, будут указаны в Решении о выпуске.

7.6.2. Приобретение эмитентом облигаций по соглашению с их владельцем (владельцами)

Эмитент имеет право приобретать Биржевые облигации путем заключения договоров купли-продажи Биржевых облигаций в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе на основании публичных безотзывных оферт Эмитента.

Порядок и условия приобретения облигаций их эмитентом, в том числе:

Порядок принятия уполномоченным органом эмитента решения о приобретении облигаций:

Решение о приобретении Биржевых облигаций, в том числе на основании публичных безотзывных оферт, принимается Эмитентом с учетом положений Программы. При принятии указанного решения должны быть установлены условия, порядок и сроки приобретения Биржевых облигаций.

Возможно неоднократное принятие решений о приобретении Биржевых облигаций.

Срок (порядок определения срока), в течение которого эмитентом может быть принято решение о приобретении размещенных им облигаций, и порядок направления предложения о приобретении

облигаций, если приобретение облигаций эмитентом осуществляется по соглашению с их владельцами:

Эмитент может принять решение о приобретении размещенных им Биржевых облигаций по соглашению с их владельцами не позднее, чем за 7 (Семь) рабочих дней до начала срока, в течение которого владельцами может быть предъявлено требование к Эмитенту о приобретении Биржевых облигаций.

Предложение о приобретении Биржевых облигаций по соглашению с их владельцами направляется Эмитентом владельцам Биржевых облигаций путем публикации сообщения о принятом решении о приобретении Биржевых облигаций по соглашению с владельцами Биржевых облигаций в Ленте новостей.

В случае принятия владельцами Биржевых облигаций предложения Эмитента об их приобретении в отношении большего количества Биржевых облигаций, чем указано в таком предложении, Эмитент приобретает Биржевые облигации у владельцев пропорционально заявленным требованиям при соблюдении условия о приобретении только целого количества Биржевых облигаций.

В связи с этим владелец Биржевых облигаций, подавший или по поручению которого подано требование к Эмитенту о приобретении Биржевых облигаций соглашается с тем, что его требование к Эмитенту о приобретении Биржевых облигаций может быть акцептовано полностью или в части.

Решение уполномоченного органа управления Эмитента о приобретении Биржевых облигаций по соглашению с владельцами Биржевых облигаций должно содержать:

- *дату принятия решения о приобретении (выкупе) Биржевых облигаций;*
- *серию, регистрационный номер и дату регистрации выпуска Биржевых облигаций;*
- *количество приобретаемых Биржевых облигаций;*
- *порядок и срок заявления владельцами требований к Эмитенту о приобретении принадлежащих им Биржевых облигаций на установленных в решении о приобретении Биржевых облигаций и изложенных в опубликованном сообщении о приобретении Биржевых облигаций условиях, и который не может быть менее 5 (Пяти) рабочих дней;*
- *дату приобретения Эмитентом Биржевых облигаций;*
- *цену приобретения Биржевых облигаций или порядок ее определения;*
- *порядок и условия приобретения Биржевых облигаций;*
- *срок оплаты приобретаемых Биржевых облигаций;*
- *полное и сокращенное фирменные наименования Агента по приобретению, его место нахождения, ИНН (если применимо), ОГРН (если применимо), сведения о реквизитах его лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг (в случае, если Эмитент действует с привлечением Агента по приобретению).*

Порядок реализации лицами, осуществляющими права по ценным бумагам, права требовать от эмитента приобретения облигаций:

Лицо, осуществляющее права по Биржевым облигациям, реализует право требовать приобретения принадлежащих ему Биржевых облигаций по правилам, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

Порядок и срок заявления владельцами требований к Эмитенту о приобретении Биржевых облигаций определяются соответствующим решением о приобретении Биржевых облигаций в зависимости от установленного порядка приобретения.

В случае, если приобретение Биржевых облигаций будет осуществляться на торгах, проводимых Биржей, требование к Эмитенту о приобретении Биржевых облигаций предъявляется путем подачи заявки в соответствии с Правилами Биржи.

Срок (порядок определения срока) приобретения облигаций их эмитентом:

Биржевые облигации приобретаются в дату (даты) приобретения Биржевых облигаций, определенную (определенные) соответствующим решением о приобретении Биржевых облигаций, принятым уполномоченным органом управления Эмитента.

Порядок и условия приобретения облигаций их эмитентом:

Приобретение Эмитентом Биржевых облигаций осуществляется в соответствии с порядком и условиями, указанными в решении Эмитента о приобретении Биржевых облигаций по соглашению с владельцами Биржевых облигаций.

Не позднее чем за 7 (Семь) рабочих дней до начала срока, в течение которого владельцами Биржевых облигаций может быть предъявлено требование к Эмитенту о приобретении принадлежащих им Биржевых облигаций, Эмитент обязан уведомить представителя владельцев Биржевых облигаций соответствующего Выпуска (в случае его назначения), а также раскрыть информацию о таком приобретении или уведомить о таком приобретении всех владельцев приобретаемых Биржевых облигаций.

В случае, если приобретение Биржевых облигаций будет осуществляться путем заключения договоров купли-продажи Биржевых облигаций на торгах, проводимых Биржей, через удовлетворение адресных заявок на продажу Биржевых облигаций, поданных с использованием системы торгов Биржи в соответствии с Правилами Биржи, приобретение Биржевых облигаций будет осуществляться с учетом следующего:

Эмитент вправе действовать самостоятельно (в случае, если Эмитент является участником организованных торгов) или с привлечением Агента по приобретению.

Не позднее чем за 7 (Семь) рабочих дней до начала срока, в течение которого владельцами может быть предъявлено требование к Эмитенту о приобретении Биржевых облигаций, Эмитент может принять решение о назначении или о смене лица, которое будет исполнять функции Агента по приобретению.

Если за 7 (Семь) рабочих дней до начала срока, в течение которого владельцами может быть предъявлено требование к Эмитенту о приобретении Биржевых облигаций, Эмитент (являющийся участником организованных торгов) не назначил Агента по приобретению и (или) не раскрыл информацию об этом, то считается, что Эмитент осуществляет приобретение Биржевых облигаций самостоятельно.

Цена (порядок определения цены) приобретения облигаций их эмитентом:

Цена приобретения Биржевых облигаций или порядок ее определения в виде формулы с переменными, значения которых не могут изменяться в зависимости от усмотрения Эмитента, определяется соответствующим решением о приобретении Биржевых облигаций, принятым уполномоченным органом управления Эмитента.

При этом дополнительно выплачивается накопленный купонный доход, рассчитанный на дату приобретения по соглашению с владельцами.

Порядок раскрытия (предоставления) информации о порядке и условиях приобретения облигаций их эмитентом, а также об итогах приобретения облигаций их эмитентом:

1) В случае принятия Эмитентом решения о приобретении Биржевых облигаций по соглашению с их владельцем (владельцами), в том числе на основании публичных безотзывных ofert, информация о таком приобретении раскрывается Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в Ленте новостей не позднее чем за 7 (Семь) рабочих дней до начала срока заявления требований к Эмитенту о приобретении Биржевых облигаций.

Данное сообщение включает в себя следующую информацию:

- дату принятия решения о приобретении (выкупе) Биржевых облигаций;*
- серию, регистрационный номер и дату регистрации выпуска Биржевых облигаций;*
- количество приобретаемых Биржевых облигаций;*
- порядок и срок заявления владельцами требований к Эмитенту о приобретении принадлежащих им Биржевых облигаций на установленных в решении о приобретении*

Биржевых облигаций и изложенных в опубликованном сообщении о приобретении Биржевых облигаций условиях, и который не может быть менее 5 (Пяти) рабочих дней;

- *дату приобретения Эмитентом Биржевых облигаций;*
- *цену приобретения Биржевых облигаций или порядок ее определения;*
- *порядок и условия приобретения Биржевых облигаций;*
- *срок оплаты приобретаемых Биржевых облигаций;*
- *полное и сокращенное фирменные наименования Агента по приобретению, его место нахождения, ИНН (если применимо), ОГРН (если применимо), сведения о реквизитах его лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг (в случае, если Эмитент действует с привлечением Агента по приобретению).*

2) Информация о назначении Эмитентом Агента по приобретению и отмене таких назначений раскрывается Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в Ленте новостей в срок не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты заключения договора, на основании которого Эмитентом привлекается организация, оказывающая ему услуги посредника при исполнении обязательств по Биржевым облигациям, а если такой договор вступает в силу не с даты его заключения - с даты вступления его в силу.

3) Информация об исполнении Эмитентом обязательств по приобретению Биржевых облигаций (в том числе о количестве приобретенных Биржевых облигаций) раскрывается Эмитентом в форме сообщения о существенном факте в Ленте новостей в срок не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты приобретения (даты окончания установленного срока приобретения) Биржевых облигаций.

7.7. Условия целевого использования денежных средств, полученных от размещения облигаций

7.7.1. Условия целевого использования денежных средств, полученных от размещения «зеленых облигаций»

Не применимо. Эмитент не идентифицирует Биржевые облигации, размещаемые в рамках Программы, с использованием слов «зеленые облигации».

7.7.2. Условия целевого использования денежных средств, полученных от размещения «социальных облигаций»

Не применимо. Эмитент не идентифицирует Биржевые облигации, размещаемые в рамках Программы, с использованием слов «социальные облигации».

7.7.3. Условия целевого использования денежных средств, полученных от размещения «инфраструктурных облигаций»

Не применимо. Эмитент не идентифицирует Биржевые облигации, размещаемые в рамках Программы, с использованием слов «инфраструктурные облигации».

7.8. Сведения о представителе владельцев облигаций

Представитель владельцев Биржевых облигаций Программой не определяется, а будет указан в соответствующем Решении о выпуске (в случае его назначения).

7.9. Дополнительные сведения о российских депозитарных расписках

Не применимо. Проспект составлен в отношении Программы биржевых облигаций.

7.10. Иные сведения

1. *Регистрация Программы сопровождается регистрацией Проспекта.*

На дату утверждения Программы у Эмитента отсутствует обязанность по раскрытию информации в соответствии со статьей 30 Федерального закона «О рынке ценных бумаг».

2. *Обращение Биржевых облигаций осуществляется в соответствии с условиями Программы, Проспекта, Решения о выпуске и действующего законодательства Российской Федерации.*

Нерезиденты могут приобретать Биржевые облигации в соответствии с действующим законодательством и нормативными актами Российской Федерации.

Биржевые облигации допускаются к свободному обращению как на биржевом, так и на внебиржевом рынке.

На биржевом рынке Биржевые облигации обращаются с изъятиями, установленными организаторами торговли на рынке ценных бумаг.

На внебиржевом рынке Биржевые облигации обращаются с учетом ограничений, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

3. *В любой день между датой начала размещения и датой погашения Выпуска Биржевых облигаций величина накопленного купонного дохода (НКД) по Биржевой облигации рассчитывается в порядке, установленном Решением о выпуске.*

4. *В случае если на момент принятия Эмитентом решения о событиях на этапах эмиссии и обращения Биржевых облигаций и иных событиях, описанных в Программе, Проспекте, соответствующем Решении о выпуске и Условиях размещения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации будет установлен иной порядок и сроки принятия Эмитентом решения об указанных событиях, нежели порядок и сроки, предусмотренные вышеперечисленными документами, решения об указанных событиях будут приниматься Эмитентом в порядке и сроки, предусмотренные законодательством Российской Федерации, действующим на момент принятия Эмитентом решения об указанных событиях.*

В случае если на момент раскрытия информации о событиях на этапах эмиссии и обращения Биржевых облигаций и иных событиях, описанных в Программе, Проспекте, соответствующем Решении о выпуске и Условиях размещения, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации будет установлен иной порядок и сроки раскрытия информации об указанных событиях, нежели порядок и сроки, предусмотренные вышеперечисленными документами, информация об указанных событиях будет раскрываться в порядке и сроки, предусмотренные законодательством Российской Федерации, действующим на момент раскрытия информации об указанных событиях.

В случае если на момент наступления события, о котором Эмитент должен раскрыть информацию в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по раскрытию информации, а также нормативными актами в сфере финансовых рынков установлен иной порядок и сроки раскрытия информации о таком событии, нежели порядок и сроки, предусмотренные Программой, Проспектом, соответствующим Решением о выпуске и Условиями размещения, информация о таком событии раскрывается в порядке и сроки, предусмотренные федеральными законами, а также нормативными актами в сфере финансовых рынков действующими на момент наступления события.

В случае, если на момент совершения определенных действий, связанных с досрочным погашением Биржевых облигаций/приобретением Биржевых облигаций/исполнением обязательств Эмитентом по Биржевым облигациям (выплата купона и/или погашение и/или частичное досрочное погашение номинальной стоимости), законодательством Российской Федерации будут установлены условия, порядок и (или) правила (требования), отличные от тех, которые содержатся в Программе, Проспекте, Решении о выпуске досрочное погашение Биржевых облигаций/приобретение Биржевых облигаций/исполнение обязательств Эмитентом по Биржевым облигациям (выплата купона и/или погашение и/или частичное досрочное погашение) будет осуществляться с учетом требований законодательства Российской Федерации и/или нормативных актов в сфере финансовых рынков, действующих

на момент совершения соответствующих действий.

5. Сведения в отношении наименований, местонахождений, лицензий и других реквизитов обществ (организаций), указанных в Программе, Проспекте, Решении о выпуске и Условиях размещения, представлены в соответствии с действующими на момент утверждения Программы, Проспекта и подписания Решения о выпуске, Условий размещения редакциями учредительных/уставных документов, и/или других соответствующих документов.

В случае изменения наименования, местонахождения, лицензий и других реквизитов обществ (организаций), указанных в Программе, Проспекте, Решении о выпуске и Условиях размещения, данную информацию следует читать с учетом соответствующих изменений.

6. В случае изменения действующего законодательства Российской Федерации и/или нормативных актов в сфере финансовых рынков после утверждения Программы, положения (требования, условия), закрепленные Программой, будут действовать с учетом изменившихся императивных требований законодательства Российской Федерации и/или нормативных актов в сфере финансовых рынков.

7. Если погашение, досрочное погашение (частичное досрочное погашение номинальной стоимости) Биржевых облигаций, выплата купонного дохода по Биржевым облигациям производится в иностранной валюте, и вследствие введения запрета или иного ограничения, наложенного нормативным правовым актом, решением, предписанием или иным обязательным к исполнению документом Российской Федерации (ее уполномоченного государственного органа, суда или иного уполномоченного субъекта применения права, в том числе Банка России либо какого-либо уполномоченного органа местного самоуправления), иностранного государства (его уполномоченного государственного органа, суда или иного уполномоченного субъекта применения права, в том числе центрального банка либо органа банковского надзора иностранного государства либо какого-либо уполномоченного органа местного самоуправления) или международной (межгосударственной, межправительственной) организации (ее уполномоченного органа или иного уполномоченного субъекта применения права или межгосударственного объединения), исполнение Эмитентом своих обязательств по выплате сумм погашения, досрочного погашения (частичного досрочного погашения) по Биржевым облигациям, купонного дохода по Биржевым облигациям в иностранной валюте становится незаконным, невыполнимым или существенно затруднительным, то Эмитент вправе осуществить выплату сумм по Биржевым облигациям, причитающихся владельцам Биржевых облигаций и иным лицам, осуществляющим в соответствии с федеральными законами права по Биржевым облигациям, в российских рублях по курсу, который будет установлен в Решении о выпуске.

Если оплата Биржевых облигаций при их приобретении производится в иностранной валюте, и вследствие введения запрета или иного ограничения, наложенного нормативным правовым актом, решением, предписанием или иным обязательным к исполнению документом Российской Федерации (ее уполномоченного государственного органа, суда или иного уполномоченного субъекта применения права, в том числе Банка России либо какого-либо уполномоченного органа местного самоуправления), иностранного государства (его уполномоченного государственного органа, суда или иного уполномоченного субъекта применения права, в том числе центрального банка либо органа банковского надзора иностранного государства либо какого-либо уполномоченного органа местного самоуправления) или международной (межгосударственной, межправительственной) организации (ее уполномоченного органа или иного уполномоченного субъекта применения права или межгосударственного объединения), исполнение Эмитентом своих обязательств по оплате Биржевых облигаций при их приобретении в иностранной валюте становится незаконным, невыполнимым или существенно затруднительным, то Эмитент вправе осуществить выплату сумм по Биржевым облигациям, причитающихся владельцам Биржевых облигаций и иным лицам, осуществляющим в соответствии с федеральными законами права по Биржевым облигациям, в российских рублях по курсу, который будет установлен в Решении о выпуске.

Информация о том, что выплата будет осуществлена Эмитентом в российских рублях, раскрывается Эмитентом в Ленте новостей не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты принятия Эмитентом соответствующего решения, и не позднее, чем за 3 (Три) рабочих дня до даты осуществления такого платежа.

Эмитент обязан уведомить НРД о том, что выплата будет осуществлена Эмитентом в российских рублях не позднее, чем за 3 (Три) рабочих дня до даты выплаты.

Эмитент обязан направить в НРД информацию о величине курса, по которому будет производиться выплата по Биржевым облигациям и о величине выплаты в российских рублях по курсу, по которому будет производиться выплата по Биржевым облигациям, в расчете на одну Биржевую облигацию. При этом величина выплаты определяется с точностью до одной копейки (округление производится по правилам математического округления, а именно: в случае, если третий знак после запятой больше или равен 5, второй знак после запятой увеличивается на единицу, в случае, если третий знак после запятой меньше 5, второй знак после запятой не изменяется).

В указанном выше случае владельцы Биржевых облигаций и иные лица, осуществляющие в соответствии с федеральными законами права по Биржевым облигациям, несут риски частичного или полного неполучения, или задержки в получении выплат по Биржевым облигациям.

8. Решением о выпуске, в соответствии с которым погашение, досрочное погашение, приобретение Биржевых облигаций, выплата купонного дохода по Биржевым облигациям (далее также совместно или по отдельности – «Денежные выплаты») производятся в иностранной валюте, может быть предусмотрена возможность владельцев Биржевых облигаций и иных лиц, осуществляющих в соответствии с федеральными законами права по Биржевым облигациям, получить причитающиеся им Денежные выплаты по Биржевым облигациям в российских рублях в безналичном порядке. В случае установления такой возможности, порядок получения денежных выплат в российских рублях будет указан в соответствующем Решении о выпуске.

9. Депозитарий и депонент самостоятельно оценивают и несут риск того, что личный закон кредитной организации, в которой им открыт валютный банковский счет в валюте, в которой производятся расчеты по Биржевым облигациям, или личный закон кредитной организации, по корреспондентскому счету которой должны пройти выплаты доходов по Биржевым облигациям в денежной форме и иные причитающиеся владельцам таких ценных бумаг денежные выплаты, либо запрет или иное ограничение, наложенные государственными или иными уполномоченными органами, могут запрещать такой кредитной организации участвовать в переводе средств, предназначенных для указанных выплат по Биржевым облигациям.

Приобретатель Биржевых облигаций самостоятельно оценивает и несет риск того, что личный закон депозитария, в котором ему открыт счет депо, предназначенный для учета прав на Биржевые облигации или личный закон депозитария, по счету депо которого должна пройти транзакция Биржевых облигаций, либо запрет или иное ограничение, наложенные государственными или иными уполномоченными органами, могут запрещать данному депозитарию содействовать финансированию в Биржевые облигации Эмитента.

Приобретатель Биржевых облигаций самостоятельно оценивает и несет риск того, что его личный закон, запрет или иное ограничение, наложенные государственными или иными уполномоченными органами могут запрещать ему инвестировать денежные средства в Биржевые облигации или личный закон кредитной организации, в которой такое лицо открывает банковский счет или личный закон кредитной организации, по корреспондентскому счету которой должны пройти выплаты доходов по Биржевым облигациям в денежной форме и иные причитающиеся владельцу таких ценных бумаг денежные выплаты, либо запрет или иное ограничение, наложенные государственными или иными уполномоченными органами, могут запрещать таким кредитным организациям участвовать в переводе средств, предназначенных для указанных выплат по Биржевым облигациям.

Раздел 8. Условия размещения ценных бумаг

Так как Проспект составлен в отношении Программы, указываются сведения об условиях размещения Биржевых облигаций, предусмотренные Программой.

8.1. Количество размещаемых эмиссионных ценных бумаг

Количество Биржевых облигаций Выпуска (Дополнительного выпуска) Программой не определяется.

Количество (примерное количество) Биржевых облигаций Выпуска (Дополнительного выпуска) будет установлено в соответствующих Условиях размещения.

8.2. Срок размещения ценных бумаг

Дата начала и дата окончания размещения Биржевых облигаций Выпуска (Дополнительного выпуска) или порядок определения срока размещения Биржевых облигаций Выпуска (Дополнительного выпуска, Программой не определяется.

Срок размещения Биржевых облигаций Выпуска (Дополнительного выпуска) будет указан в соответствующих Условиях размещения.

8.3. Порядок приобретения ценных бумаг при их размещении

8.3.1. Способ размещения ценных бумаг

Открытая подписка.

8.3.2. Порядок размещения ценных бумаг

8.3.2.1. Порядок и условия заключения договоров, направленных на отчуждение ценных бумаг первым владельцам в ходе их размещения (форма и способ заключения договоров, место и дата их заключения, а если заключение договоров осуществляется посредством подачи и удовлетворения заявок - порядок и способ подачи (направления) заявок, требования к содержанию заявок и срок их рассмотрения, способ и срок направления уведомлений (сообщений) об удовлетворении (об отказе в удовлетворении) заявок).

Порядок и условия заключения договоров, направленных на отчуждение ценных бумаг первым владельцам в ходе их размещения по Биржевым облигациям Выпуска (Дополнительного выпуска), Программой не определяется.

Порядок и условия заключения договоров, направленных на отчуждение ценных бумаг первым владельцам в ходе их размещения по Биржевым облигациям Выпуска (Дополнительного выпуска), будут указаны в соответствующих Условиях размещения.

8.3.2.2. Наличие возможности преимущественного права приобретения размещаемых ценных бумаг, в том числе возможности осуществления преимущественного права приобретения ценных бумаг, предусмотренного [статьями 40 и 41](#) Федерального закона «Об акционерных обществах»

Преимущественное право приобретения Биржевых облигаций Выпуска (Дополнительного выпуска) Программой не предусмотрено.

8.3.2.3. Лицо, которому эмитент выдает (направляет) распоряжение (поручение), являющееся основанием для внесения приходных записей по лицевым счетам (счетам депо) первых владельцев и (или) номинальных держателей, срок и иные условия направления распоряжения (поручения).

Указанные сведения Программой не определяется. Информация будет приведена в соответствующих Условиях размещения.

8.3.2.4. В случае размещения акционерным обществом акций, ценных бумаг, конвертируемых в акции, и опционов эмитента путем закрытой подписки только среди всех акционеров с предоставлением указанным акционерам возможности приобретения целого числа размещаемых ценных бумаг, пропорционального количеству принадлежащих им акций соответствующей категории (типа)

Не применимо. Эмитент не является акционерным обществом, Биржевые облигации размещаются путем открытой подписки и не являются ценными бумагами, конвертируемыми в акции, или опционами Эмитента.

8.3.2.5. В случае если ценные бумаги размещаются посредством подписки путем проведения торгов, указываются полное фирменное наименование (для коммерческих организаций) или наименование (для некоммерческих организаций), место нахождения и основной государственный регистрационный номер (ОГРН) юридического лица, организующего проведение торгов.

Размещение Биржевых облигаций будет осуществляться на организованных торгах ПАО Московская Биржа посредством открытой подписки.

Сделки при размещении Биржевых облигаций заключаются в ПАО Московская Биржа путём удовлетворения заявок на покупку Биржевых облигаций, поданных с использованием системы торгов ПАО Московская Биржа в соответствии с правилами проведения торгов, зарегистрированными в установленном порядке и действующими на дату проведения торгов.

Лицом, организующим проведение торгов, является биржа:

Полное фирменное наименование: Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС»

Сокращенное фирменное наименование: ПАО Московская Биржа

Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва

ОГРН: 1027739387411

Номер лицензии биржи: 077-001

Дата выдачи: 29.08.2013

Срок действия: бессрочная

Лицензирующий орган: ФСФР России

В случае реорганизации ПАО Московская Биржа размещение Биржевых облигаций будет осуществляться на организованных торгах организатора торговли, являющегося его правопреемником в соответствии с законодательством Российской Федерации и внутренними документами, регулирующими деятельность такого организатора торговли.

8.3.2.6. В случае если эмитент и (или) уполномоченное им лицо намереваются заключать предварительные договоры, содержащие обязанность заключить в будущем основной договор, направленный на отчуждение размещаемых ценных бумаг первому владельцу, или собирать предварительные заявки на приобретение размещаемых ценных бумаг, указываются порядок заключения таких предварительных договоров или порядок подачи и сбора таких предварительных заявок.

Указанные сведения Программой не определяются. Информация будет приведена в соответствующих Условиях размещения.

8.3.2.7. В случае если размещение ценных бумаг осуществляется эмитентом с привлечением брокеров, оказывающих эмитенту услуги по размещению и (или) по организации размещения ценных бумаг (включая консультационные услуги, а также услуги, связанные с приобретением брокером за свой счет размещаемых ценных бумаг)

Указанные сведения Программой не определяются. Информация будет приведена в соответствующих Условиях размещения.

8.3.2.8. В случае если размещение ценных бумаг предполагается осуществлять за пределами Российской Федерации, в том числе посредством размещения соответствующих иностранных ценных бумаг, указывается на это обстоятельство.

Не применимо. Размещение Биржевых облигаций Выпуска (Дополнительного выпуска) не предполагается осуществлять за пределами Российской Федерации.

8.3.2.9. В случае если эмитент в соответствии с Федеральным [законом](#) от 29 апреля 2008 года N 57-ФЗ «О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства» является хозяйственным обществом, имеющим стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, указывается на это обстоятельство, а также приводятся основания признания эмитента таким хозяйственным обществом.

Не применимо. Эмитент не относится к хозяйственным обществам, имеющим стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства.

8.3.2.10. В случае если приобретение акций кредитной организации - эмитента или некредитной финансовой организации - эмитента требует предварительного (последующего) согласия Банка России, указывается, что приобретатель акций должен представить кредитной организации - эмитенту или некредитной финансовой организации - эмитенту документы, подтверждающие получение предварительного (последующего) согласия Банка России на указанное приобретение.

Не применимо для Биржевых облигаций. Эмитент не является кредитной организацией или некредитной финансовой организацией.

8.3.2.11. В случае размещения ценных бумаг среди инвесторов, являющихся участниками инвестиционной платформы, указывается наименование (индивидуальное обозначение) инвестиционной платформы, используемой для размещения ценных бумаг, а также полное фирменное наименование, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и место нахождения оператора указанной инвестиционной платформы.

Не применимо. Размещение Биржевых облигаций с использованием инвестиционной платформы и среди инвесторов, являющихся участниками инвестиционной платформы, не предусмотрено.

8.3.3. Цены (цены) или порядок определения цены размещения ценных бумаг

Цена или порядок определения цены размещения Биржевых облигаций Программой не определяется.

Цена или порядок определения цены размещения Биржевых облигаций отдельного Выпуска (Дополнительного выпуска), размещаемого в рамках Программы, либо информация о том, что такие цена или порядок ее определения будут установлены Эмитентом не позднее даты начала размещения Биржевых облигаций, будет приведена в соответствующих Условиях размещения.

8.3.4. Порядок осуществления преимущественного права приобретения размещаемых ценных бумаг

Не применимо в отношении Биржевых облигаций.

8.3.5. Условия, порядок и срок оплаты ценных бумаг

Условия, порядок и срок оплаты Биржевых облигаций при их размещении Программой не определяются.

Условия, порядок и срок оплаты Биржевых облигаций отдельного Выпуска (Дополнительного выпуска), размещаемого в рамках Программы, будут указаны в соответствующих Условиях размещения.

8.4. Порядок раскрытия эмитентом информации о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг

Эмитент раскрывает информацию о Выпуске (Дополнительном выпуске) Биржевых облигаций в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О рынке ценных бумаг».

Информация о Выпуске (Дополнительном выпуске) не раскрывается путем опубликования в периодическом печатном издании.

Информация о Выпуске (Дополнительном выпуске) будет раскрываться путем опубликования на странице в сети Интернет в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О рынке ценных бумаг». Адрес страницы в сети Интернет: <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38399>.

На дату утверждения Программы и Проспекта у Эмитента нет обязанности по раскрытию информации в форме отчета эмитента в соответствии со статьей 30 Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг».

Поскольку регистрация Программы сопровождается регистрацией Проспекта, Эмитент будет обязан раскрывать информацию в форме отчета эмитента эмиссионных ценных бумаг и в форме сообщений о существенных фактах, начиная с даты, следующей за датой начала размещения Биржевых облигаций в рамках Программы.

8.5. Сведения о документе, содержащем фактические итоги размещения ценных бумаг, который представляется после завершения размещения ценных бумаг

Документом, содержащим фактические итоги размещения Биржевых облигаций, является уведомление об итогах выпуска, которое представляется в Банк России депозитарием, осуществляющим централизованный учет прав на Биржевые облигации, в соответствии с пунктом 1 статьи 25 Федерального закона «О рынке ценных бумаг».

8.6. Иные сведения

На основании подпунктов «б» и «г» пункта 1 Указа Президента Российской Федерации от 01.03.2022 № 81 «О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации» сделки по приобретению размещаемых ценных бумаг могут потребовать получения разрешения на их осуществление (исполнение) Центрального банка Российской Федерации по согласованию с Министерством финансов.

Раздел 9. Сведения о лице, предоставляющем обеспечение по облигациям эмитента, а также об условиях такого обеспечения

Информация не приводится в связи с тем, что предоставление обеспечения по Биржевым облигациям Программой не предусмотрено.

*Приложение 1. Промежуточная сокращенная
консолидированная финансовая отчетность эмитента за 6
месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года, и заключение по
результатам обзорной проверки*

ООО «Элит Строй» и его дочерние
организации

Промежуточная сокращенная
консолидированная финансовая
отчетность за шесть месяцев,
закончившихся 30 июня 2022 года, и
заключение по результатам обзорной
проверки

Содержание

1.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	11
2.	ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	13
3.	ДОЧЕРНИЕ КОМПАНИИ.....	15
4.	ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РАСЧЕТНЫХ ОЦЕНОК И ДОПУЩЕНИЙ	17
5.	ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	20
6.	НЕЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	21
7.	ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	22
8.	ДОЛГОСРОЧНЫЕ И КРАТКОСРОЧНЫЕ ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ	23
9.	ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ЭКВИВАЛЕНТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	24
10.	СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И НЕРАСПРЕДЕЛЕННАЯ ПРИБЫЛЬ	25
11.	КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ	26
12.	ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	28
13.	ВЫРУЧКА.....	29
14.	СЕБЕСТОИМОСТЬ.....	30
15.	ОБЩИЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ.....	30
16.	ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	31
17.	НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ.....	31
18.	ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА С ОГРАНИЧЕНИЕМ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ.....	32
19.	СВЕРКА КАТЕГОРИЙ ФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ С КАТЕГОРИЯМИ ОЦЕНКИ.....	32
20.	СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ФИНАНСОВЫХ ИНСТРУМЕНТОВ	33
21.	ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ.....	35

22.	УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	38
23.	ПРИБРЕТЕНИЕ И ВЫБЫТИЕ ДОЧЕРНИХ КОМПАНИЙ И СОВМЕСТНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ	38
24.	СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	39

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Участникам ООО «Элит Строй»

Введение

Мы провели обзорную проверку прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности ООО «Элит Строй» (ОГРН 1057200676818) и его дочерних организаций, состоящей из промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2022 года, промежуточного сокращенного консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, промежуточного сокращенного консолидированного отчета об изменениях в капитале и промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на эту дату, и примечаний к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года (промежуточная финансовая информация). Директор ООО «Элит Строй» несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной финансовой информации в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной финансовой информации на основе проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы проводили обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка промежуточной финансовой информации состоит из направления запросов в первую очередь лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также выполнения аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в ходе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторского мнения.

Вывод

По результатам проведенной обзорной проверки мы не выявили факты, которые дали бы нам основание полагать, что прилагаемая промежуточная финансовая информация не была подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Прочие сведения

Обзорная проверка промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности ООО «Элит Строй» за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года, не проводилась.

Руководитель задания по обзорной проверке



А.В. Ефремов

Аудиторская организация:

Юникон Акционерное Общество

117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
ОРНЗ 12006020340

29 августа 2022 года

Положение об ответственности руководства за подготовку и утверждение промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей независимого аудитора, содержащимся в представленном аудиторском заключении, сделано с целью разграничения ответственности руководства Общества с ограниченной ответственностью «Элит Строй» (далее - «Компания») и его дочерних организаций (далее совместно - «Группа» или «Группа ООО «Элит Строй»») и независимого аудитора в отношении промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группы ООО «Элит Строй».

Руководство Группы отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных отношениях финансовое положение Группы по состоянию на 30 июня 2022 года, а также результаты ее деятельности, изменения в капитале и движение денежных средств Группы за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

При подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности руководство Группы несет ответственность за:

- Выбор надлежащей учетной политики и ее последовательное применение;
- Представление информации, в том числе данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и простоту восприятия такой информации;
- Раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные операции, а также прочие события или условия оказывают на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества;
- Подготовку промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, исходя из допущения, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, за исключением случаев, когда такое допущение неправомерно.

Руководство Группы также несет ответственность за:

- Разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной и надежной системы внутреннего контроля в Группе;
- Ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить операции Общества, а также в любой момент времени с достаточной степенью точности предоставить информацию о финансовом положении Общества и обеспечить соответствие финансовой отчетности требованиям МСФО;
- Обеспечение соответствия бухгалтерского учета Группы требованиям законодательства и стандартам бухгалтерского учета Российской Федерации;
- Принятие мер, в разумной степени доступных для него, для обеспечения сохранности активов Группы; и
- Выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих нарушений.

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за шесть месяцев, закончившийся 30 июня 2022 года, разрешена к выпуску 29 августа 2022 года и подписана от имени руководства Группы:

Директор ООО «Элит Строй»

29 августа 2022 года



А. О. Гайдуков

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 30 ИЮНЯ 2022 ГОДА
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Примечания	30 июня 2022 года (неаудированные данные)	31 декабря 2021 года
Внеоборотные активы			
Основные средства и активы в форме права пользования	5	516 688	481 373
Нематериальные активы		170	-
Инвестиционная недвижимость		4 266 869	4 266 869
Займы выданные долгосрочные	8	972 013	768 271
Денежные средства с ограничением использования	9	2 515 519	2 960 747
Инвестиции в совместные предприятия, учтенные по методу долевого участия	23	138 502	-
Отложенные налоговые активы		1 405 571	1 359 180
Итого внеоборотные активы		9 815 332	9 836 440
Оборотные активы			
Запасы	6	21 276 319	19 250 884
Требования по НДС		704 822	35 789
Торговая и прочая дебиторская задолженность	7	13 418 347	11 894 073
Займы выданные краткосрочные	8	233 803	532 376
Денежные средства и их эквиваленты	9	751 018	414 268
Прочие оборотные активы		8 433	2 993
Итого оборотные активы		36 392 742	32 130 383
Итого активы		46 208 074	41 966 823
Капитал			
Уставный капитал	10	200 050	200 050
Нераспределенная прибыль		7 331 775	5 478 121
Итого капитал, относимый на участников Группы		7 531 825	5 678 171
Неконтролирующая доля участия		1 981 685	2 087 065
Итого капитал		9 513 510	7 765 236
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные кредиты и займы	11	28 499 461	24 953 215
Долгосрочные кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву	11,18	2 515 519	2 960 747
Отложенные налоговые обязательства		3 002 638	2 623 394
Итого долгосрочные обязательства		34 017 618	30 537 356
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы	11	242 621	332 614
Кредиторская задолженность по налогам	12	119 426	331 900
Торговая и прочая кредиторская задолженность	12	2 255 298	2 999 717
Задолженность перед участниками	21	59 601	-
Итого краткосрочные обязательства		2 676 946	3 664 231
Итого капитал и обязательства		46 208 074	41 966 823

Директор ООО «Элит Строй»

А. О. Гайдуков

29 августа 2022 года

Примечания на страницах 11-39 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Группа ООО «Элит Строй»

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ШЕСТЬ МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2022 ГОДА
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Примечания	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года (неаудированные данные)	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года (неаудированные данные)
Выручка	13	10 105 998	7 111 059
Себестоимость	14	(4 269 252)	(4 635 292)
Валовая прибыль		5 836 746	2 475 767
Общие и коммерческие расходы	15	(1 366 878)	(562 097)
Прибыль от продаж		4 469 868	1 913 670
Переоценка инвестиционной недвижимости		-	(137)
Чистые расходы от реализации прочего имущества		-	(147)
Прочие операционные доходы		101 324	20 139
Прочие операционные расходы		(75 586)	(105 668)
Операционная прибыль		4 495 606	1 827 857
Финансовые доходы	16	151 587	49 880
Финансовые расходы	16	(1 414 687)	(341 192)
Доля прибыли совместных предприятий, учтенных по методу долевого участия, после налогообложения	23	(1 314)	-
Прибыль до уплаты налога на прибыль		3 231 192	1 536 545
Расходы по налогу на прибыль	17	(1 003 291)	(664 592)
Чистая прибыль		2 227 901	871 953
Чистая прибыль отчетного периода, в том числе приходящаяся на:			871 953
Неконтролирующую долю участия		243 741	129 885
Участников Группы		1 984 160	742 068
Итого совокупный доход		2 227 901	871 953
Итого совокупный доход отчетного периода, в том числе приходящийся на:			871 953
Неконтролирующую долю участия		243 741	129 885
Участников Группы		1 984 160	742 068

Директор ООО «Элит Строй»

29 августа 2022 года



А. О. Гайдуков

Примечания на страницах 11-39 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ШЕСТЬ МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2022 ГОДА
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Показатель	Примечания	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года (неаудированные данные)	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года (неаудированные данные)
Движение денежных средств от операционной деятельности			
Прибыль до налогообложения		3 231 192	1 536 545
<i>Корректировки:</i>			
Выручка (экономия на процентах)		(855 993)	(52 545)
Амортизация основных средств	5	21 737	30 619
Амортизация активов в форме права пользования		1 024	-
Списание ДЗ и КЗ		1 513	-
Начисленные процентные расходы	16	1 414 687	341 192
Начисленные процентные доходы	16	(151 587)	(49 880)
Расходы по созданию резерва под ожидаемые кредитные убытки		9 426	10 601
Движение денежных средств от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале		3 671 999	1 816 532
(Увеличение)/ Уменьшение торговой и прочей дебиторской задолженности		(1 538 275)	842 626
(Увеличение)/ Уменьшение требований по НДС		(669 033)	33 357
Увеличение запасов		(2 025 436)	(792 325)
Увеличение прочих активов		(5 441)	(1 236)
Уменьшение торговой и прочей кредиторской задолженности		(807 507)	(167 944)
Уменьшение денежных средств с ограничением использования		445 228	-
Денежные средства, (использованные в)/ полученные от операционной деятельности		(928 465)	1 731 010
Налог на прибыль уплаченный		(877 670)	(343 702)
Чистые денежные средства, (использованные в)/ полученные от операционной деятельности		(1 806 135)	1 387 308
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности			
Приобретение основных средств и НМА		(61 621)	(124 021)
Реализация внеоборотных активов		3 374	-
Выдача займов		(382 623)	(57 320)
Возврат займов выданных		237 823	243 972
Проценты полученные		151 587	49 880
Приобретение дочерних компаний за вычетом полученных денежных средств	23	-	(351 507)
Реализация долей в дочерних компаниях за вычетом принадлежащих им денежных средств и вложения в совместные предприятия	23	139 816	-
Чистые денежные средства, полученные от/(использованные в) инвестиционной деятельности		88 357	(238 996)
Движение денежных средств от финансовой деятельности			
Дивиденды уплаченные	10	(420 400)	(172 410)
Поступления от кредитов и займов	11	7 595 698	6 319 436
Возврат кредитов и займов полученных	11	(4 836 017)	(5 076 741)
Проценты уплаченные по кредитам и займам	11	(283 440)	(161 236)
Погашение обязательств по договорам операционной аренды		(1 313)	-
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности		2 054 528	909 049
Изменение денежных средств и их эквивалентов		336 750	2 057 361
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	9	414 268	397 030
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода		751 018	2 454 391

Директор ООО «Элит Строй»
29 августа 2022 года

А. О. Гайдуков

Примечания на страницах 11-39 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Группа ООО «Элит Строй»

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ ЗА ШЕСТЬ МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2022 ГОДА
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Капитал, относимый на участников Группы			Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
По состоянию на 1 января 2021 г. (неаудированные данные)	200 040	2 093 252	2 293 292	1 031 185	3 324 477
Совокупный доход за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года (неаудированные данные)	-	742 068	742 068	129 885	871 953
Дивиденды	-	(172 409)	(172 409)	-	(172 409)
По состоянию на 30 июня 2021 г. (неаудированные данные)	200 040	2 662 910	2 862 950	1 161 070	4 024 020
По состоянию на 1 января 2022 г. (неаудированные данные)	200 050	5 478 121	5 678 171	2 087 065	7 765 236
Совокупный доход за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года (неаудированные данные)	-	1 984 160	1 984 160	243 741	2 227 901
Реорганизация (Примечание 10)	-	349 126	349 126	(349 126)	-
Распределение прибыли, включая дивиденды	-	(479 632)	(479 632)	-	(479 632)
Создание дочерних компаний, имеющих долю меньшенства	-	-	-	5	5
По состоянию на 30 июня 2022 г. (неаудированные данные)	200 050	7 331 775	7 531 825	1 981 685	9 513 510

Директор ООО «Элит Строй»

29 августа 2022 года



А. О. Гайдуков

Примечания на страницах 11-39 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

1. Общая информация

а) Организационная структура и виды деятельности

ООО «Элит Строй» (далее «Компания»), а также его дочерние компании (далее совместно «Группа») зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью.

Компания была учреждена в 2005 году за счет частного капитала.

Компания зарегистрирована по адресу: 625005, г. Тюмень, ул. Газовиков, д. 73, пом. 10, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются: строительство жилых и нежилых объектов недвижимости, реализация объектов недвижимости, оказание строительных услуг, производство и торговля строительными материалами, сдача имущества в аренду. В течение 6 месяцев 2022 Группа осуществляла деятельность преимущественно в Тюмени, Москве, Санкт-Петербурге и Екатеринбурге, а также в других регионах России.

Конечными контролирующими сторонами Группы на 30 июня 2022 года и 31 декабря 2021 года являются А.О. Гайдуков и И.Ю. Бутаков, ни один из которых не обладает единоличным контролем над Группой.

В 2021 году материнская компания Группы получила рейтинг кредитоспособности нефинансовых компаний ruBBB по национальной шкале от рейтингового агентства Эксперт РА.

Среднесписочный состав Группы в течение 6 месяцев 2022 года составлял 107 человек (в течение 6 месяцев 2021 - 73 человека).

б) Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации.

На бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, при этом сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные трудности для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

В феврале - июне 2022 года произошло усиление геополитической напряженности, в том числе связанное с проведением специальной военной операции на Украине, создавшее существенные риски для экономики РФ и приведшее к значительным колебаниям курсов валют и снижению стоимости российских активов на финансовых рынках, снижению суверенного рейтинга РФ, расширению санкций со стороны США, стран ЕС и ряда других стран в отношении физических и юридических лиц в РФ. Введенные экономические санкции предусматривают, в том числе, частичное блокирование золотовалютных резервов ЦБ РФ, ограничение доступа РФ к мировому рынку капитала, ограничение на совершение инвестиций и расчетов в долларах США и Евро, отключение работы системы SWIFT для отдельных российских банков, ограничение на проведение операций с международными клиринговыми организациями, вызывающие разрушение устоявшихся платежных цепочек, возникновение затруднений с платежами в долларах США и Евро, неплатежи (задержки плановых платежей) по ценным бумагам.

Примечания на страницах 11-39 являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

В свою очередь, это привело к спаду деловой активности участников рынка и снижению роста экономики, что оказало влияние на многие отрасли, в том числе банковский сектор, и строительную отрасль. Стоимость нефти в течение 6 месяцев 2022 года повысилась на 47,61% с \$77,78 до \$114,81 за баррель нефти марки Brent. Курс рубля к доллару США (устанавливаемый ЦБ РФ) в конце февраля 2022 года сначала существенно снизился, с 74,2926 затем укрепился к концу июня до 51,1580 рублей (31,14%). Изменения цен на нефть и курса доллара США оказались существенными.

Также произошло значительное снижение капитализации фондового рынка и объема совершаемых на нем торгов, индекс Московской биржи за отчетный период снизился на 42% с 3 825,3 до 2 204,85, индекс РТС снизился на 16% с 1 603,68 до 1 345,01. По состоянию на конец июля 2022 года значения индексов Московской биржи и РТС составляли 2 213,81 и 1 129,24, соответственно.

В ответ на указанные риски и санкции Правительство РФ и Банк России приняли комплекс стабилизационных мер для обеспечения макроэкономической устойчивости и стабильности финансовой системы, в том числе временное введение запретов на ряд операций с нерезидентами и расчеты в долларах США и Евро, повышение ключевой ставки ЦБ РФ, введение обязательной продажи валютной выручки, временную приостановку биржевых торгов, ограничение раскрытия определенной статистической информации о макроэкономических показателях, а также финансовой и нефинансовой информации организаций.

Снижение ВВП по итогам II квартала составило 4% (при росте за I квартал на 3,5%), в целом за первое полугодие 2022 года зафиксировано снижение ВВП в размере 0,5% в годовом выражении. В наибольшей степени негативный эффект проявился в экспортно-ориентированных отраслях (деревообработке, химической отрасли, металлургическом производстве), отраслях со значительной долей промежуточного импорта (автомобилестроение, легкая промышленность, производство мебели), а также оптовой и розничной торговле.

В конце июня 2022 года Совет директоров Банк России установил ключевую ставку 9,50% годовых, к концу 2021 года этот показатель соответствовал 8,5%.

Состояние российской экономики характеризуется относительно высокими темпами инфляции. В таблице ниже приведены данные об индексах инфляции за последние пять лет:

	Инфляция за период
30 июня 2022 года	15,9%
31 декабря 2021 года	8,4%
31 декабря 2020 года	4,9%
31 декабря 2019 года	3,0%
31 декабря 2018 года	4,3%
31 декабря 2017 года	2,5%
31 декабря 2016 года	5,4%

Иностранные валюты, в особенности доллар США и Евро, играют значительную роль при определении экономических параметров многих хозяйственных операций, совершаемых в России.

В таблице ниже приводятся курсы доллара США и Евро по отношению к рублю.

	Доллар США	Евро
30 июня 2022 года	51,1580	53,8580
31 декабря 2021 года	74,2926	84,0695
31 декабря 2020 года	73,8757	90,6824
31 декабря 2019 года	61,9057	69,3406
31 декабря 2018 года	69,4706	79,4605
31 декабря 2017 года	57,6002	68,8668
31 декабря 2016 года	60,6569	63,8111

Будущее экономическое развитие Российской Федерации зависит от внешних факторов, а также мер внутреннего характера, включая меры, предпринимаемые Правительством для поддержания роста экономики и внесения изменений в правовую, юридическую и нормативную базы.

Примечания на страницах 11-39 являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

Указанные выше события могут оказать значительное влияние на деятельность и финансовое положение Группы в будущем, последствия которых сложно прогнозировать.

Введение карантинных мер для предотвращения распространения коронавирусной инфекции, изменения на финансовых рынках (на валютном рынке и рынке ценных бумаг), а также начатая Российской Федерацией в феврале специальная операция на территории Украины не оказали сильного негативного влияния на деятельность Группы вследствие сбалансированности активов и пассивов по срокам погашения, отсутствию активов и обязательств в иностранных валютах, а также отсутствию в портфеле группы низколиквидных финансовых инструментов, и финансовых инструментов, подверженных резким колебаниям котировок. Деятельность Группы в период действия карантинных мер и по дату подписания отчетности не прекращалась.

Представленная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства Группы на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством Группы.

Руководство Группы предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Группы в текущих условиях. В текущей макроэкономической ситуации Группа продолжает деятельность в полном объеме.

2. Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности

Отчет о соответствии

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» и должна рассматриваться совместно с годовой консолидированной финансовой отчетностью Группы за год, закончившийся 31 декабря 2021 года.

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не содержит всех примечаний, обязательных к раскрытию в полном комплекте консолидированной финансовой отчетности.

Группа ведет учетные записи в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации. Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе этих учетных записей с корректировками, необходимыми для приведения ее в соответствие МСФО во всех существенных аспектах.

Учетная политика и методы расчетов соответствуют тем, которые использовались в предшествующем финансовом году.

Непрерывность деятельности

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе допущения о непрерывной деятельности Группы в обозримом будущем.

Руководство Группы проводит мониторинг текущей ситуации в экономике и её влияние на деятельность Группы, принимает во внимание следующие факторы:

- наличие стабильной клиентской базы,
- наличие сформированной системы управления рисками, позволяющей адекватно оценивать и управлять принимаемыми рисками,
- стабильный спрос на товары и услуги Группы,

и считает, что у Группы отсутствует существенная неопределенность в отношении ее способности продолжать свою деятельность непрерывно.

Примечания на страницах 11-39 являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях – функциональной валюте Группы и каждой компании, входящей в Группу. За исключением отдельно указанных случаев, все представленные финансовые данные были округлены с точностью до целых тысяч рублей.

Принципы оценки финансовых показателей

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по первоначальной стоимости, за исключением статьи «Инвестиционная недвижимость», отраженной по справедливой стоимости, и обязательств по займам полученным и выданным, а также кредитам и процентам, начисленным на эти обязательства, признанным по амортизированной стоимости. Инвестиционная недвижимость учитывается по стоимости приобретения, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости. Частота переоценки зависит от изменения справедливой стоимости переоцениваемых объектов инвестиционной недвижимости.

Примечания на страницах 11-39 являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

3. Дочерние компании

Материнской компанией для данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности по состоянию на 30 июня 2022 года и для годовой консолидированной финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 являлась:

Наименование	ИНН	Вид деятельности
ООО «Элит Строй»	7204090319	Строительство

В настоящую промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 30 июня 2022 года и 31 декабря 2021 года были включены следующие дочерние организации:

Наименование	ИНН	Вид деятельности	Пояснения	Доля участия на 30 июня 2022	Доля участия на 31 декабря 2021	Доля участия на 30 июня 2021
ООО «Городок»	7203312417	Специализированный застройщик		100%	100%	100%
ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс»	7203183521	Специализированный застройщик		100%	100%	100%
ООО «СЗ «НА МИНСКОЙ»	7203275451	Специализированный застройщик		100%	100%	100%
ООО «ИРИАН»	7204108421	Арендный бизнес	Контроль на основании опционного соглашения	0%	0%	0%
ООО СЗ «К2»	7204190698	Специализированный застройщик		95%	95%	95%
АО СЗ «СТРОЙТРАНС № 1»	7203341834	Специализированный застройщик		100%	100%	100%
ООО СЗ «Страна.78»	7841086048	Специализированный застройщик		90%	90%	90%
ООО СЗ «СТРАНА.ЗВЕЗДНЫЙ»	7203503806	Специализированный застройщик		100%	100%	100%

Примечания на страницах 11-39 являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

ООО СЗ «СТРАНА.72»	7203495922	Специализиро ванный застройщик	Прим. 10	100%	0%	0%
АО СЗ «Страна Сельскохозяйств енная»	7717007323	Специализиро ванный застройщик		100%	100%	-
ООО СЗ «СТРАНА ЗАПАД»	7203518337	Специализиро ванный застройщик		95%	95%	-
ООО «ЛОГИСТИК- Сервис»	77097345998 8	Владение и управление собственной недвижимост ью, покупка земли		100%	100%	-
ООО СЗ «Страна Беринга»	7841094169	Специализиро ванный застройщик		90%	90%	-
ООО СЗ «Страна Нагорная»	9703034680	Специализиро ванный застройщик		100%	100%	-
ООО СЗ «СТРАНА НАГАТИНО»	9703036744	Специализиро ванный застройщик		100%	100%	-
ООО «СЗ «Страна-Эталон»	7203526962	Специализиро ванный застройщик	Прим. 23	50%	100%	-
ООО СЗ «СТРАНА ДОМОДЕДОВО»	5009129424	Специализиро ванный застройщик		100%	100%	-
ООО СЗ «СТРАНА М 1»	9726011440	Специализиро ванный застройщик		100%	-	-
ООО СЗ «СТРАНА М 2»	9726011457	Специализиро ванный застройщик		100%	-	-
ООО СЗ «СТРАНА Т 1»	7203535396	Специализиро ванный застройщик		100%	-	-
ООО СЗ «СТРАНА Т 2»	7203535420	Специализиро ванный застройщик		100%	-	-

Примечания на страницах 11-39 являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

ООО СЗ «СТРАНА Е 1»	6685198381	Специализированный застройщик	100%	-	-
ООО СЗ «Остров»	7801709497	Специализированный застройщик	100%	-	-
ООО «Страна Инвест»	9703073513	Сопровождение инвестиционных сделок	50%	-	-
ООО СЗ «Страна Ульянова»	9703059300	Специализированный застройщик	Контроль на основании опционного соглашения 0%	0%	-
АО «Озерная»	9729299441	Специализированный застройщик	100%	100%	-

Существенная неконтролирующая доля участия относится к ООО «Ириан», которое, как считает руководство Группы, Группа контролирует на основании заключенного опционного соглашения. Основное место осуществления деятельности данной компании – Россия, г. Тюмень. В течении 6 месяцев 2022 года прибыль, относимая на неконтролирующую долю участия ООО «Ириан» составила 155 885 тыс. рублей (2021 год - 911 712 тыс. рублей). Накопленная неконтролирующая доля участия ООО «Ириан» на 30 июня 2022 года составила - 1 946 768 тыс. рублей (31 декабря 2021 года - 1 790 883 тыс. рублей). Ключевым направлением деятельности ООО «Ириан» является предоставление в аренду торговых площадей в торговых комплексах «Тюмень Сити Молл» (г. Тюмень) и «Матрешка» (г. Тюмень), принадлежащие на праве собственности ООО «Ириан».

Также на основании опционных соглашений по состоянию на 30 июня 2022 года Группа осуществляет контроль над ООО СЗ «Страна Ульянова». По состоянию на 31 декабря 2021 года Группа осуществляла контроль на основании опционных соглашений над ООО СЗ «Страна Ульянова» и ООО СЗ «СТРАНА.72». 100% долей в уставном капитале ООО СЗ «СТРАНА.72» были проданы материнской компании группы ООО «Элит Строй» 10 февраля 2022 года.

4. Использование расчетных оценок и допущений

Подготовка промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства использования профессиональных суждений, использования оценок и допущений, которые влияют на применяемые принципы учетной политики и отражаемые суммы активов, обязательств, доходов и расходов. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных бухгалтерских оценках признаются в том периоде, в котором оценки были пересмотрены, а также в каждом будущем периоде, в котором изменение той или иной оценки окажет влияние на данные консолидированной финансовой отчетности.

В следующих примечаниях представлена информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики, которые оказывают наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности:

Примечания на страницах 11-39 являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

- примечание 13 «Выручка»;
- примечание 22 «Условные обязательства».

Новые учетные положения

Группа в своей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности применяла учетную политику и методику расчетов, которые она применяла в годовой финансовой отчетности за 2021 год, за исключением следующих поправок, которые применены впервые в 2022 году. Однако, не все из них, как ожидается, влияют на Группу, так как они либо не относятся к деятельности Группы, либо требуют учет, который соответствует текущей учетной политике Группы.

Следующие поправки вступают в действие в отношении отчетного периода, начинающегося 1 января 2022 года, но не оказали существенного влияния на Группу:

- Уступки по аренде в связи с Ковид-19 после 30 июня 2021 года (поправки к МСФО (IFRS) 16)
- Обременительные договоры - Затраты на выполнение договора (поправки к МСФО (IAS) 37);
- Основные средства - Поступления до предполагаемого использования (поправки к МСФО (IAS) 16);
- Ежегодные усовершенствования МСФО - цикл поправок 2018-2020 годов (поправки к МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 16 и МСФО (IAS) 41); и
- Ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности (поправки к МСФО (IFRS) 3).

Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Уступки по аренде в связи с Ковид-19 после 30 июня 2021»

В марте 2021 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 16, продлевающие действие упрощения практического характера, с целью разрешить арендаторам применять их к уступкам по аренде, по которым снижение арендных платежей влияет на платежи, первоначально подлежащие погашению до 30 июня 2022 года. Данная поправка применима в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 апреля 2021 года или после, с возможностью досрочного применения.

У группы компаний ООО «Элит Строй» нет договоров аренды и уступок к ним, которые бы требовали применения поправки к МСФО (IFRS) 16.

Обременительные договоры - Затраты на выполнение договора

МСФО (IAS) 37 определяет обременительный договор как договор, неизбежные затраты на выполнение обязанностей по которому превышают ожидаемые от его исполнения экономические выгоды. Аналогичных договоров у группы компаний ООО «Элит Строй» нет.

Поправки к пункту 68А МСФО (IAS) 37 уточняют, что затраты, напрямую относящиеся к договору, состоят из двух позиций:

- дополнительные затраты на исполнение этого договора, например, прямые затраты на оплату труда и материалы; и
- распределенные прочие затраты, непосредственно связанные с исполнением договоров, например, распределенная часть расходов по амортизации объекта основных средств, используемого для исполнения в числе прочих и данного договора.

Основные средства - Поступления до предполагаемого использования (поправки к МСФО (IAS) 16)

Поправки к МСФО (IAS) 16 запрещают компаниям вычитать из первоначальных затрат на основные средства любые поступления, полученные от продажи продукции, произведенной в течение периода, когда актив готовился к предполагаемому использованию (например, поступления от продажи образцов, произведенных в течение тестовой фазы производства, после того как он был построен, но до начала коммерческого производства). Поступления от продажи подобных образцов вместе с затратами на их производство теперь признаются в прибыли или убытке.

Ежегодные усовершенствования МСФО - цикл поправок 2018-2020 годов (поправки к МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 16 и МСФО (IAS) 41):

- МСФО (IFRS) 1: Дочерняя компания, как организация, впервые применившая МСФО;
- МСФО (IFRS) 9: Затраты в «10-процентном» тесте для прекращения признания финансового обязательства;
- МСФО (IFRS) 16 Аренда: Иллюстративные примеры по арендным стимулам;
- МСФО (IAS) 41: Налогообложение в применении справедливой стоимости.

Ссылки на Концептуальные основы (поправки к МСФО (IFRS) 3).

В мае 2020 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 3, которые обновляют ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности без изменения учетных требований к сделкам по объединению бизнесов.

Выпущенные, но еще не вступившие в силу новые стандарты и поправки

Ряд стандартов и разъяснений, выпущенных Советом по МСФО и эффективных для периодов, начинающихся после 31 декабря 2022 года (даты следующей годовой финансовой отчетности компании), Группа решила не применять досрочно. Наиболее значительные из них следующие:

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» (вступает в силу 1 января 2023 года);
- Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» - «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных» (вступают в силу 1 января 2023 года);
- Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям по применению МСФО №2 - Раскрытие учетной политики (вступают в силу 1 января 2023 года);
- Поправки к МСФО (IAS) 8 - Определение бухгалтерских оценок (вступают в силу 1 января 2023 года);
- Поправки к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» - «Отложенный налог с активов и обязательств, возникающих в результате одной операции» (вступают в силу с 1 января 2023 года).

Группа считает, что данные стандарты и разъяснения, не окажут существенного влияния на отчетность компании после вступления их в силу.

5. Основные средства

	Здания и строения	Компьютерная техника и оборудование	Машины и оборудование	Мебель и прочие ОС	Активы в форме права пользования	Итого
Первоначальная стоимость						
Остаток на 1 января 2021 года	103 019	9 459	12 369	9 392	-	134 239
Поступление	209 088	-	1 923	3 282	-	214 293
Выбытие	(92 273)	-	(10)	(1 997)	-	(94 280)
Остаток на 30 июня 2021 года	219 834	9 459	14 282	10 677	0	254 252
Накопленная амортизация						
Остаток на 1 января 2021 года	12 566	4 036	6 234	3 375	-	26 211
Амортизационные отчисления	21 508	-	5 831	3 280	-	30 619
Износ по выбывшим объектам	(4 036)	-	(10)	(65)	-	(4 111)
Остаток на 30 июня 2021 года	30 038	4 036	12 055	6 590	0	52 719
Остаточная стоимость на 30 июня 2021 года	189 796	5 423	2 227	4 087	0	201 533
Первоначальная стоимость						
Остаток на 1 января 2022 года	478 387	9 459	18 439	16 921	7 168	530 374
Поступление	42 040	-	4 058	15 352	-	61 450
Выбытие	(10 602)	-	(943)	(1 538)	-	(13 083)
Остаток на 30 июня 2022 года	509 825	9 459	21 554	30 735	7 168	578 741
Накопленная амортизация						
Остаток на 1 января 2022 года	25 177	4 036	13 947	5 383	458	49 001
Амортизационные отчисления	17 815	-	2 317	1 605	1 024	22 761
Износ по выбывшим объектам	(8 416)	-	(480)	(813)	-	(9 709)
Остаток на 30 июня 2022 года	34 576	4 036	15 784	6 175	1 482	62 053
Остаточная стоимость на 30 июня 2022 года	475 249	5 423	5 770	24 560	5 686	516 688

Признаков обесценения основных средств не было выявлено на 30 июня 2022 года и 31 декабря 2021 года.

Примечания на страницах 11-39 являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

6. Незавершенное строительство

	30 июня 2022 г. тыс.руб.	31 декабря 2021 г. тыс.руб.
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи, учтенное по исторической стоимости приобретения	7 175 267	5 047 507
Приобретенные земельные участки, на которых не ведется строительство	12 016 696	12 296 318
Приобретенные права аренды, на земельных участках которых не ведется строительство	1 776 760	1 776 760
Готовая продукция и товары для перепродажи	306 604	126 150
Сырье и материалы	992	4 149
Итого запасы	21 276 319	19 250 884

Значительную часть незавершенного строительства и готовой продукции составляют расходы на строительство квартир, нежилых помещений и машиномест, а также затраты на приобретение земельных участков, возведение объектов инфраструктуры и социально-культурных объектов, относящихся к объектам, непроданным покупателям, а также к тем, по которым договоры с покупателем заключены, но затраты не полностью признаны в себестоимости по степени завершенности.

К приобретенным земельным участкам и правам аренды, на которых не ведется строительство, относятся земельные участки, по которым не получено разрешение на строительство и/или не завершены другие юридические и организационные мероприятия для начала строительства.

Незавершенное строительство равномерно списывается на себестоимость на основе процента завершения строительства, рассчитанного на основе фактически проданных квартир, помещений и машиномест к общей планируемой к продаже площади.

Готовая продукция списывается в себестоимость в момент заключения договора купли-продажи.

Примечания на страницах 11-39 являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

7. Торговая и прочая дебиторская задолженность

	30 июня 2022 г. тыс.руб.	31 декабря 2021 г. тыс.руб.
Активы по договорам, обеспеченные средствами на эскроу-счетах	10 351 939	9 847 242
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	126 591	174 059
Прочая дебиторская задолженность	669 075	414 156
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(8 406)	(5 830)
Итого финансовая торговая и прочая дебиторская задолженность	11 139 199	10 429 627
Предоплата по налогам	19 806	20 838
Предоплата связанным сторонам	11 661	3 361
Авансы выплаченные	2 268 355	1 453 511
Резерв	(20 674)	(13 264)
Итого нефинансовая и прочая дебиторская задолженность	2 279 148	1 464 446
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	13 418 347	11 894 073

Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовой торговой и прочей дебиторской задолженности

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года
Остаток на начало периода	(5 830)	(7 415)
Чистое начисление резерва под ОКУ за период	(2 576)	(10 601)
Остаток на конец периода	(8 406)	(18 016)

Изменение резерва по нефинансовой торговой и прочей дебиторской задолженности

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года
Остаток на начало периода	(13 264)	-
Чистое начисление резерва за период	(7 409)	-
Остаток на конец периода	(20 673)	-

Анализ торговой и прочей дебиторской задолженности по срокам возникновения по состоянию на 30 июня 2022 года показал, что торговая и прочая дебиторская задолженность в сумме 13 418 347 тыс.

Примечания на страницах 11-39 являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

рублей является не просроченной (31 декабря 2021: торговая и прочая дебиторская задолженность в сумме 11 894 073 тыс. рублей является не просроченной).

Анализ торговой и прочей финансовой дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию на 30 июня 2022 года показал, что вся торговая и прочая финансовая дебиторская задолженность в сумме 11 139 199 тыс. рублей относится к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском (31 декабря 2021 года: торговая и прочая финансовая дебиторская задолженность в сумме 10 429 627 тыс. рублей относится к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском).

Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовой торговой и прочей дебиторской задолженности в течении 6 месяцев 2022 и 6 месяцев 2021 года связано с изменением кредитного риска, формированием и погашением задолженности, отнесенной к стадии 1 по кредитному риску.

8. Долгосрочные и краткосрочные займы выданные

	30 июня 2022 года	31 декабря 2021 года
Займы, выданные юридическим лицам	869 661	712 055
Приобретенные права требования	348 583	601 727
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(12 428)	(13 135)
Итого займы выданные	1 205 816	1 300 647
В том числе:		
Краткосрочные займы выданные	233 803	532 376
Долгосрочные займы выданные	972 013	768 271

По состоянию на 30 июня 2022 года займы, выданные юридическим лицам, в размере 869 661 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 7,5% до 10,5%, со сроком погашения с декабря 2022 года по июнь 2030 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 61 463 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2021 года займы, выданные юридическим лицам, в размере 712 055 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 7,5% до 10,5%, со сроком погашения с декабря 2022 года по июнь 2030 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 118 233 тыс. рублей.

По состоянию на 30 июня 2022 года приобретенные права требования в размере 348 583 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке от 6,5% до 9%, со сроком погашения с декабря 2023 года по декабрь 2025 года.

По состоянию 31 декабря 2021 года приобретенные права требования в размере 601 727 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке от 6,5% до 9%, со сроком погашения с июня 2022 года по декабрь 2023 года.

Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки по долгосрочным и краткосрочным займам выданным

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года
Остаток на начало периода	(13 135)	(7 125)
Чистое начисление резерва под ОКУ за период	707	838
Остаток на конец периода	(12 428)	(6 287)

Анализ долгосрочных и краткосрочных займов выданных по кредитному качеству по состоянию на 30 июня 2022 года показал, что все долгосрочные и краткосрочные займы выданные в сумме 1 205 816 тыс. рублей относятся к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском (31 декабря 2021 года: долгосрочные и краткосрочные займы выданные в сумме 1 300 647 тыс. рублей относятся к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском).

Резерв, начисленный по финансовым вложениям, выданным бенефициарам, уменьшился за 6 месяцев 2022 года на 368 тыс. рублей. На 30 июня 2022 года он составил 3 727 тыс. рублей, на 31 декабря 2021 года он составлял 4 095 тыс. рублей. В 2021 году был начислен во втором полугодии 2021 года.

Начисление данного резерва отражается через нераспределенную прибыль. В промежуточном сокращенном консолидированном отчете об изменении капитала по строке «Распределение прибыли, включая дивиденды» показано изменение по данному типу резерва.

9. Денежные средства и эквиваленты денежных средств

	30 июня 2022 года тыс.руб.	31 декабря 2021 года тыс.руб.
Касса	-	72
Расчетный счет	751 018	392 276
С минимальным кредитным риском		
- в рублях	751 018	392 276
Депозитный счет	-	21 920
С минимальным кредитным риском		
- в рублях	-	21 920
Итого	751 018	414 268

На денежные средства, размещенные на банковских счетах, начисляются проценты.

Данные о движении денежных средств представлены в Отчете о движении денежных средств.

По состоянию на 30 июня 2022 года и 31 декабря 2021 года все денежные средства и их эквиваленты отнесены к стадии 1 по кредитному качеству и подвержены минимальному кредитному риску. Сумма резерва под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 30 июня 2022 года и 31 декабря 2021 года незначительна и не была отражена в настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

Примечания на страницах 11-39 являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

На 30 июня 2022 года долгосрочные денежные средства с ограничением использования состояли из денежных средств в сумме 2 515 519 тыс. руб. на счете в банке, являющиеся отзывным покрытым бездокументарным аккредитивом, на котором размещены денежные средства для будущих оплат по договорам с генеральным подрядчиком и техническим заказчиком (на 31.12.2021 года: 2 960 747 тыс. руб.).

Ниже представлена информация об остатках денежных средств на эскроу-счетах по состоянию на отчетные даты:

	30 июня 2022 года тыс.руб.	31 декабря 2021 года тыс.руб.
Эскроу счета	14 272 666	12 991 731
Итого	14 272 666	12 991 731

Остаток денежных средств на эскроу-счетах, не учитываемый в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве. За период 6 месяцев 2022 года поступление на счета эскроу составило 8 462 774 тыс. руб. (за 6 месяцев 2021 года: 6 358 943 тыс. руб.).

10. Собственный капитал и нераспределенная прибыль

Согласно российскому законодательству в качестве дивидендов между участниками компаний Группы может быть распределена только накопленная нераспределенная прибыль согласно бухгалтерской (финансовой) отчетности компаний Группы, подготовленной в соответствии с российским законодательством.

В течение 6 месяцев 2022 года по итогам 2021 года были заявлены на выплату дивиденды участникам Группы в размере 480 000 тыс. руб. и фактически выплачены 420 400 тыс. руб.

240 000 тыс. руб. из них относятся к сделке по продаже 100% долей бенефициаров в компании ООО СЗ «СТРАНА.72» материнской компании Группы ООО «Элит Строй». Ранее ООО СЗ «СТРАНА.72» включалась в периметр Группы компаний на основе опционного соглашения. Чистый финансовый результат этой сделки равен нулю. В результате выкупа 100% долей в ООО СЗ «СТРАНА.72», Группа отразила в составе нераспределенной прибыли чистые активы ООО СЗ «СТРАНА.72» в размере 349 126 тыс.руб., которые ранее были отражены в составе неконтролирующей доли участия Группы.

В течение 2021 года по итогам 2020 года были выплачены дивиденды участникам Группы в размере 184 310 тыс. руб.

В течение первого полугодия 2021 года по итогам 2020 года были выплачены дивиденды участникам Группы в размере 172 410 тыс. руб.

Примечания на страницах 11-39 являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

11. Кредиты и займы

	30 июня 2022 года	31 декабря 2021 года
Долгосрочные кредиты и займы		
Долгосрочные банковские кредиты	25 322 891	22 419 134
Долгосрочные займы, полученные от связанных сторон	1 188 754	1 171 525
Долгосрочная задолженность по процентам коммерческим банкам	1 086 452	450 579
Необеспеченные облигации и займы	872 998	863 067
Долгосрочные займы, полученные от третьих сторон	24 960	44 646
Долгосрочные обязательства по аренде	3 406	4 264
Всего долгосрочных кредитов и займов	28 499 461	24 953 215
 Долгосрочные кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитивам	 2 515 519	 2 960 747
Всего долгосрочные кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву	2 515 519	2 960 747
 Краткосрочные кредиты и займы		
Текущая часть долгосрочных займов, полученных от связанных сторон	160 000	160 000
Текущая часть долгосрочных займов, полученных от третьих сторон	-	50 000
Краткосрочная задолженность по процентам по облигациям	78 880	118 790
Краткосрочная часть обязательств по договорам аренды	2 272	2 273
Краткосрочная задолженность по процентам связанным сторонам	1 469	1 551
Всего краткосрочных кредитов и займов	242 621	332 614

Балансовая стоимость кредитов и займов приблизительно равна их справедливой стоимости. Ставки по банковским кредитам являются плавающими, они зависят от суммы средств, числящихся на счетах эскроу, а также от суммы средств, размещенных на аккредитивах.

По состоянию на 30 июня 2022 года привлеченные банковские кредиты в размере 25 322 891 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 0 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 7% до 13,7%, со сроком погашения с июня 2023 года по март 2030 года, из них 2 515 519 тыс. руб. это кредитные средства, являющиеся покрытием по открытым аккредитивам. Сумма начисленных процентов по долгосрочной задолженности по состоянию на 30.06.2022 составляет 1 086 452 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2021 года привлеченные банковские кредиты в размере 22 419 134 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 0 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 7% до 13,7%, со сроком погашения с июня 2023 года по март 2030 года, из них 2 960 747 тыс. руб. это кредитные средства, являющиеся покрытием по

Примечания на страницах 11-39 являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

открытым аккредитивам. Сумма начисленных процентов по долгосрочной задолженности по состоянию на 31.12.2022 составляет 450 579 тыс. рублей.

По состоянию на 30 июня 2022 года привлеченные займы, полученные от связанных сторон, в размере 1 348 754 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 160 000 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от физических лиц, по ставкам от 6,0% до 13,0%, со сроком погашения с декабря 2023 по июнь 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 1 469 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2021 года привлеченные займы, полученные от связанных сторон, в размере 1 331 525 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 160 000 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от физических лиц, по ставкам от 6,0% до 13,0%, со сроком погашения с марта 2022 по июнь 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 1 551 тыс. рублей.

Все привлеченные кредиты и займы были в рублях.

По состоянию на 30 июня 2022 года залогом по проектному финансированию и обеспечением по кредитам выступали права аренды, земельные участки в собственности, недвижимое имущество, доли в уставном капитале и прочее балансовой стоимостью 21 977 678 тыс. рублей (на 31 декабря 2021 года балансовой стоимостью 23 191 749 тыс. рублей).

В августе 2021 года на Московской Бирже Группа разместила бездокументарные процентные неконвертируемые облигации ООО «Элит Строй» (код регистрации 4-01-00593-R) на сумму 1 000 000 тыс. рублей со сроком погашения 15 августа 2024 года, ежемесячной выплатой купонного дохода и с фиксированной ставкой доходности 12%. Обязательство по которым на 30.06.2022 составило 872 998 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 78 880 тыс. рублей).

По состоянию на 31.12.2021 обязательство составляло 863 067 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 118 790 тыс. рублей).

12. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	30 июня 2022 года тыс.руб.	31 декабря 2021 года тыс.руб.
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками по основной деятельности	1 892 013	2 151 563
Задолженность перед дольщиками по ДДУ	-	66 182
Задолженность перед персоналом	4 212	4 393
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	190 554	176 902
Авансы полученные	58 030	5 453
Резервы предстоящих расходов	110 489	595 224
Всего кредиторская задолженность и срочные обязательства	2 255 298	2 999 717

Справедливая стоимость торговой и прочей кредиторской задолженности приблизительно равна ее балансовой стоимости по состоянию на 30 июня 2022 года и 31 декабря 2021 года.

Кредиторская задолженность по налогам

	30 июня 2022 года тыс.руб.	31 декабря 2021 года тыс.руб.
НДС	45 261	70 643
Налог на имущество	14 795	17 511
Налог на прибыль	7 048	202 692
Подоходный налог	12 053	1 223
Внебюджетные фонды	2 023	2 473
Прочие налоги	38 245	37 358
Итого	119 426	331 900

Примечания на страницах 11-39 являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

13. Выручка

Ниже приведена информация по выручке по видам деятельности.

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года
Выручка по договорам долевого участия	9 379 036	6 558 103
Услуги (аренда)	655 286	473 155
Выручка по договорам купли-продажи	70 949	78 550
Прочая выручка	726	1 251
Всего выручки	10 105 998	7 111 059

Ниже приведена информация по выручке по сегментам.

	Девелопмент		Сдача площадей ТЦ в аренду		Сдача имущества в аренду и прочее	
	6 месяцев закончившихс я 30 июня 2022 года	6 месяцев закончившихс я 30 июня 2021 года	6 месяцев закончившихс я 30 июня 2022 года	6 месяцев закончившихс я 30 июня 2021 года	6 месяцев закончившихс я 30 июня 2022 года	6 месяцев закончившихс я 30 июня 2021 года
Выручка от продаж внешним покупателя м	9 449 986	6 636 653	481 647	449 846	174 365	24 560
Валовая прибыль отчетного сегмента	5 245 564	1 832 235	313 274	301 052	120 665	10 314
Валовая маржа	56%	28%	65%	67%	69%	42%

Ниже приведена информация по выручке по регионам.

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года
Тюмень	8 766 989	5 476 851
Москва	1 310 634	1 429 705
Санкт-Петербург	28 375	204 503
Всего выручки	10 105 998	7 111 059

Ниже приведена информация по выручке, признаваемой в момент времени или на протяжении времени.

Примечания на страницах 11-39 являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года
Выручка, признаваемая на протяжении времени	9 449 986	6 558 103
Выручка, признаваемая в момент времени	656 012	552 956
Всего выручки	10 105 998	7 111 059

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренной кредитным договором. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытому остатками на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита, в результате чего фактическая ставка в определенные периоды составляла менее 1%. Базовые ставки за 6 месяцев 2022 года составляли от 7% до 21,67% (за 6 месяцев 2021 года: от 7% до 11,48%).

Величина значительного компонента финансирования, включенного в цену сделки, признанной в выручке, за 6 месяцев 2022 года составила 855 993 тыс. руб. (за 6 месяцев 2021 года: 52 545 тыс. руб.)

14. Себестоимость

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года
Себестоимость по договорам долевого участия	4 112 306	4 413 856
Себестоимость услуг (аренда)	156 946	221 436
Итого	4 269 252	4 635 292

15. Общие и коммерческие расходы

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года
Коммерческие расходы	671 705	279 877
Профессиональные услуги	224 854	130 489
Текущее обслуживание и ремонт	156 178	1 301
Заработная плата и расходы, связанные с ней	106 386	33 485
Прочие налоги	58 297	27 324
Банковская комиссия	40 438	62 158
Амортизация	37 803	690
Аренда	24 484	10 228
Транспортные расходы	1 394	1 004
Прочие расходы	45 339	15 541
Итого расходов	1 366 878	562 097

Увеличение коммерческих расходов, расходов на профессиональные услуги, расходов по текущему обслуживанию и ремонту, а также расходов по заработной плате за 6 месяцев 2022 года определяется в основном существенным увеличением темпов и объемов строительства новых объектов, а также расширением географии присутствия Группы.

16. Финансовые доходы и расходы

Финансовые доходы	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года
Доходы по процентам - Связанные стороны	76 918	11 222
Процентный доход по банковским депозитам	14 192	5 004
Доходы по процентам - Третьи стороны	60 477	33 654
Итого финансовые доходы	151 587	49 880

Финансовые расходы	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года
Расходы по процентам - Третьи стороны	(1 382 905)	(322 847)
Расходы по процентам - Связанные стороны	(31 441)	(18 345)
Процентный расход по аренде	(341)	-
Итого финансовые расходы	(1 414 687)	(341 192)
Чистые затраты на финансирование	(1 263 100)	(291 312)

17. Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года
Текущие расходы по налогу на прибыль	670 438	490 416
Изменения отложенного налогообложения, связанные с возникновением и списанием временных разниц	332 853	174 176
Расходы по налогу на прибыль за год	1 003 291	664 592

Текущая ставка налога на прибыль, применимая к большей части прибыли Группы, составляет 20%. Ниже представлено сопоставление теоретического налогового расхода с фактическим расходом по налогообложению.

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года
Прибыль по МСФО до налогообложения	3 231 192	1 536 545
Теоретические налоговые отчисления по соответствующей ставке (20 %)	646 238	307 309
Расходы, не уменьшающие налоговую базу, за вычетом необлагаемых доходов	357 052	357 283
Расходы по налогу на прибыль за год	1 003 291	664 592

Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению определенных временных разниц между балансовой стоимостью ряда активов и обязательств в целях составления промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности и в целях расчета налога на прибыль Группы.

Примечания на страницах 11-39 являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

Отложенные налоговые активы представляют собой сумму налога на прибыль, которая может быть зачтена против налога на прибыль, подлежащего уплате в будущих периодах, и отражается как отложенный налоговый актив в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о финансовом положении. Отложенные налоговые активы, возникшие в результате переноса налоговых убытков на будущие периоды, признаются только в той степени, в которой вероятна реализация соответствующей налоговой льготы.

Отложенные налоговые обязательства представляют собой сумму налога на прибыль, подлежащую уплате в будущих периодах в связи с налогооблагаемыми временными разницами.

С учетом существующей структуры Группы налоговые убытки и текущие налоговые активы одних компаний не могут быть зачтены в счет текущих налоговых обязательств и налогооблагаемой прибыли других компаний и, соответственно, налоги могут начисляться даже несмотря на наличие чистого консолидированного налогового убытка. Таким образом, Группа не производит зачет отложенного налогового актива одной компании против отложенного налогового обязательства другой компании.

18. Денежные средства с ограничением к использованию

По состоянию на 30 июня 2022 года остатки денежных средств с ограничением к использованию в размере 2 515 519 тыс. рублей (на 31 декабря 2021 года - 2 960 747 тыс. рублей) находятся на специальных счетах по учету средств по покрытым безотзывным документарным аккредитивам в банках и имеют ограничения к использованию. Использование данных средств возможно исключительно в рамках финансирования затрат, понесенных в связи со строительством объектов недвижимости, по заключенным подрядным договорам в разрезе реестров платежей с предоставлением подтверждающих документов и не могут быть использованы на какие-либо иные цели. Использование средств производится в рамках Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ. Обязательства Группы по возврату полученных кредитов отражены по строке «Долгосрочные кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву» и имеют контрактный срок погашения более 12 месяцев от отчетной даты.

19. Сверка категорий финансовых активов с категориями оценки

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» Группа относит свои финансовые активы в следующие категории оценки:

1. финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости;
2. финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход;
3. финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

В таблице ниже представлена сверка классов финансовых активов с категориями оценки по состоянию на 30 июня 2022 года:

	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	751 018	751 018
Займы выданные	1 205 816	1 205 816
Денежные средства с ограничением использования	2 515 519	2 515 519
Дебиторская задолженность	11 139 199	11 139 199
Итого финансовых активов	15 611 552	15 611 552
Нефинансовые активы		30 596 522
Итого активов		46 208 074

Примечания на страницах 11-39 являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

В таблице ниже представлена сверка классов финансовых активов с категориями оценки по состоянию на 31 декабря 2021 года:

	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	414 268	414 268
Займы выданные	1 300 648	1 300 648
Денежные средства с ограничением использования	2 960 747	2 960 747
Дебиторская задолженность	10 429 627	10 429 627
Итого финансовых активов	15 105 290	15 105 290
Нефинансовые активы		26 861 533
Итого активов		41 966 823

20. Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость определяется как цена, по которой инструмент может быть обменен в рамках текущей операции между заинтересованными сторонами, желающими заключить сделку на рыночных условиях, за исключением вынужденной продажи или ликвидации. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котировка финансового инструмента на активном рынке. Поскольку для большей части финансовых инструментов Группы не существует ликвидного рынка, их справедливую стоимость необходимо определять исходя из существующей рыночной конъюнктуры и специфических рисков, сопряженных с конкретным инструментом. Представленные далее оценки могут не соответствовать суммам, которые Группа способна получить при рыночной продаже всего имеющегося пакета конкретного инструмента.

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 30 июня 2022 года:

	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
Финансовые активы		
Денежные средства и их эквиваленты	751 018	751 018
Займы выданные	1 205 816	1 205 816
Денежные средства с ограничением использования	2 515 519	2 515 519
Дебиторская задолженность	11 139 199	11 139 199
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	28 742 082	28 742 082
Кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву	2 515 519	2 515 519
Кредиторская задолженность	1 892 013	1 892 013

Примечания на страницах 11-39 являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 31 декабря 2021 года:

	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Финансовые активы		
Денежные средства и их эквиваленты	414 268	414 268
Займы выданные	1 300 648	1 300 648
Денежные средства с ограничением использования	2 960 747	2 960 747
Дебиторская задолженность	10 429 627	10 429 627
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	25 285 829	25 285 829
Кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву	2 960 747	2 960 747
Кредиторская задолженность	2 151 563	2 151 563

Группа использует следующие методы и допущения для оценки справедливой стоимости указанных финансовых инструментов:

Займы выданные. Займы выданные отражаются за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки. Оценочная справедливая стоимость займов, выданных представляет собой дисконтированную сумму ожидаемых оценочных будущих денежных потоков. С целью определения справедливой стоимости ожидаемые денежные потоки дисконтируются по текущим рыночным ставкам. По мнению руководства, справедливая стоимость займов, выданных по состоянию на 30 июня 2022 года и 31 декабря 2021 не отличается от их балансовой стоимости в силу краткосрочного характера и периодического пересмотра ставок.

Дебиторская задолженность. Дебиторская задолженность отражается за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки. Оценка резервов под ожидаемые кредитные убытки включает в себя анализ риска, присущего различным видам дебиторской задолженности, включая активы по договорам с применением эскроу счетов на основании, в том числе, степени покрытия дебиторской задолженности средствами, размещенными на эскроу-счетах. Таким образом, резерв под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности в достаточной степени отражает сумму необходимой стоимостной корректировки, учитывающей влияние риска.

Привлеченные кредиты и займы. Оценочная справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов представляет собой дисконтированную сумму ожидаемых оценочных будущих денежных выплат. С целью определения справедливой стоимости ожидаемые денежные выплаты дисконтируются по текущим рыночным ставкам. По мнению руководства, справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов по состоянию на 30 июня 2022 года и 31 декабря 2021 не отличается от их балансовой стоимости в силу применения плавающих ставок.

Краткосрочная кредиторская задолженность отражается по номинальной сумме, подлежащей к оплате. Долгосрочная кредиторская задолженность учитывается по амортизированной стоимости с применением ставки дисконтирования равной рыночной процентной ставке по кредитам, используемым для финансирования задолженности аналогичного характера.

Примечания на страницах 11-39 являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

Все активы и обязательства в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (за исключением инвестиционной недвижимости, оцениваемой по справедливой стоимости) справедливая стоимость которых раскрывается в финансовой отчетности отдельно, классифицируются в 3 уровень оценки справедливой стоимости. Данный уровень оценки определен в рамках описанной ниже иерархии справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются значительными для оценки справедливой стоимости в целом:

- Уровень 1 – Ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств;
- Уровень 2 – Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;
- Уровень 3 – Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

21. Операции со связанными сторонами

Стороны считаются связанными, если одна сторона имеет возможность контролировать другую сторону или оказывать существенное влияние на другую сторону в принятии финансовых или оперативных решений в соответствии с определением в МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах». При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание суть взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма.

Связанные стороны могут заключать сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами, и цены и условия таких сделок могут отличаться от цен и условий сделок между несвязанными сторонами.

В приведенной ниже информации содержатся раскрытия по категориям связанных сторон, с которыми Группа заключила сделки или имеет непогашенные остатки.

Связанные стороны Группы включают следующие категории:

Конечные контролирующие стороны Группы и другие участники;

Ключевой управленческий персонал, состоящий из руководства компаний, входящих в Группу;

Прочие связанные стороны, включая предприятия, находящиеся под контролем или существенным влиянием конечной контролирующей стороны.

Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами под общим контролем и/или значительным влиянием по состоянию на 30 июня 2022 и 31 декабря 2021 представлено ниже:

Прочие связанные стороны	30 июня 2022 года	31 декабря 2021 года
Выданные кредиты и займы, в т.ч.:		
Задолженность по краткосрочным кредитам и займам	84 000	163 368
Задолженность по долгосрочным кредитам и займам	183 924	213 669
Задолженность по процентам	64 861	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность, в т.ч.:		
Авансы выплаченные	11 567	3 305
Покупатели и заказчики	-	15 032
Прочая дебиторская задолженность	11 865	11 617
Торговая и прочая кредиторская задолженность, в т.ч.:		
Поставщики и подрядчики	(85 840)	(122 750)
Прочая кредиторская задолженность	(39 613)	(17 282)
Полученные кредиты и займы, в т.ч.:		
Задолженность по краткосрочным займам	(10 000)	(10 000)
Задолженность по процентам	(26 823)	(110)
Задолженность по долгосрочным займам	(175 675)	(225 424)
Конечные контролирующие стороны и другие участники	30 июня 2022 года	31 декабря 2021 года
Выданные кредиты и займы, в т.ч.:		
Задолженность по краткосрочным	-	-
Задолженность по долгосрочным	43 450	43 499
Задолженность по процентам	1 340	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность, в т.ч.:		
Авансы выплаченные	-	-
Покупатели и заказчики	-	-
Прочая дебиторская задолженность	25 663	25 663
Торговая и прочая кредиторская задолженность, в т.ч.:		
Поставщики и подрядчики	(241 026)	(282 413)
Прочая кредиторская задолженность	-	-
Полученные кредиты и займы, в т.ч.:		
Задолженность по краткосрочным займам	(150 000)	(150 000)
Задолженность по процентам	(27 965)	(1 441)
Задолженность по долгосрочным займам	(958 291)	(946 101)
Задолженность перед участниками компаний группы	(59 601)	-

Примечания на страницах 11-39 являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

Дебиторская задолженность от связанных сторон и кредиторская задолженность перед связанными сторонами является беспроцентной и возникает в результате обычной операционной деятельности Группы.

Ниже приведена информация об операциях Общества со связанными сторонами под общим контролем и/или значительным влиянием:

Прочие связанные стороны	30 июня 2022 года		30 июня 2021 года	
	Начисление	Погашение	Начисление	Погашение
Выручка от реализации	8 335	73	22 027	40 456
Себестоимость	65 472	87 016	143 062	147 494
Проценты к получению	9 785	8 000	10 854	-
Проценты к уплате	26 823	4 298	9 183	648
Займы выданные	1 615	53 205	60	-
Займы полученные	-	-	70 000	-
Конечные контролирующие стороны	30 июня 2022 года		30 июня 2021 года	
	Начисление	Погашение	Начисление	Погашение
Выручка от реализации	8 794	29 445	9 060	29 760
Себестоимость	80 447	137 229	-	-
Проценты к получению	1 340	-	368	368
Проценты к уплате	27 965	9 748	10 077	9 841
Займы выданные	-	-	27 660	27 660
Займы полученные	-	-	-	79 295

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

Ключевой управленческий персонал – это лица, наделенные полномочиями и несущие ответственность за планирование, направление деятельности Группы и контроль над ней. Информация о вознаграждениях ключевому управленческому персоналу представлена в таблице ниже. Данное вознаграждение преимущественно представляет собой вознаграждение за осуществление полномочий по договорам о передаче полномочий единоличного исполнительного органа обществ компаний группы.

За 6 месяцев 2022 года	За 6 месяцев 2021 года
108 759	179 940

Примечания на страницах 11-39 являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

22. Условные обязательства

Суммы условных обязательств Группы в части налогов, страхования и гарантий не отличаются существенно от сумм условных обязательств и гарантий, отраженных в годовой консолидированной финансовой отчетности Группы по состоянию на 31 декабря 2021 года.

Группа не признает обязательство по аренде муниципальных земельных участков. При этом Группа учитывает арендные платежи как операционный расход. Ниже представлена информация о будущих арендных платежах по нерасторгаемым договорам аренды муниципальных земельных участков:

	30 июня 2022	31 декабря 2021
Менее 1 года	273 543	274 070
От 1 года до 5 лет	1 014 531	1 153 258
Более 5 лет	-	-

23. Приобретение и выбытие дочерних компаний и совместных предприятий

В марте 2022 года было заключено соглашение, в результате которого Группой было передано право собственности на долю в размере 50% уставного капитала ООО «СЗ Страна-Эталон» в пользу ООО «ЭТАЛОН-РЕГИОНЫ». Стоимость отчуждаемой доли составила 139 816 тыс. рублей, которая была оплачена в полном объеме на момент сделки в денежном выражении.

Соглашение о совместной деятельности с ООО «ЭТАЛОН-РЕГИОНЫ» дает Группе права на чистые активы совместной деятельности, при этом Группа ООО «Элит Строй» имеет право на 50% чистых активов ООО «СЗ Страна-Эталон». В соответствии с МСФО (IFRS) 11 такая совместная деятельность классифицируется как совместное предприятие и включается в консолидированную финансовую отчетность с применением метода долевого участия. Согласно МСФО, при выбытии контрольной доли участия, оставшаяся доля участия должна быть учтена по справедливой стоимости на дату потери контроля. Такая справедливая стоимость становится первоначальной стоимостью для последующего учета инвестиции по методу долевого участия. Справедливая стоимость оставшейся доли участия Группы в ООО «ЭТАЛОН-РЕГИОНЫ» оценена Группой в размере 139 816 тыс. рублей на дату потери контроля.

С даты продажи доли в компании ООО «СЗ Страна-Эталон» чистые активы Группы уменьшились на 1 314 тыс. рублей. Если бы датой продажи было 1 января 2022 года чистые активы Группы уменьшились бы на 1 314 тыс. рублей.

Итого инвестиции в совместные предприятия, учтенные по методу долевого участия на 30 июня 2022 года составляют 138 502 тыс. руб.

В марте 2021 года Группа приобрела 100% акций ЗАО «МЕРСЕДЕС-СЕРВИС» за 172 758 тыс. руб., уплаченных в полном объеме денежными средствами.

В июне 2021 года была произведена смена организационной собственности и наименования на АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная».

С даты приобретения компания АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная» обеспечила 3 164 тыс. рублей в качестве выручки Группы и 2 610 тыс. рублей в качестве убытка Группы. Если бы датой приобретения было 1 января 2021 года, выручка Группы могла бы составить 6 946 тыс. рублей, а убыток Группы за шесть месяцев 2021 года мог бы составить 4 795 тыс. рублей.

В мае 2021 года Группа приобрела 100% уставного капитала ООО «ЛОГИСТИК-СЕРВИС» за 180 000 тыс. рублей, уплаченных в полном объеме денежными средствами.

С даты приобретения компания ООО «ЛОГИСТИК-СЕРВИС» обеспечила 2 555 тыс. рублей в качестве выручки Группы и 665 тыс. рублей в качестве убытка Группы. Если бы датой приобретения было 1 января 2021 года, выручка Группы могла бы составить 3 708 тыс. рублей, а убыток Группы за шесть месяцев 2021 года мог бы составить 2 139 тыс. рублей.

В первом полугодии 2022 года были учреждены следующие специализированные застройщики:

Примечания на страницах 11-39 являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

- Для реализации проектов по строительству жилой и коммерческой недвижимости в городе Тюмень:

ООО СЗ «Страна Т 1»;

ООО СЗ «Страна Т 2».

- Для реализации проектов по строительству жилой и коммерческой недвижимости в городе Москва:

ООО СЗ «Страна М 1»;

ООО СЗ «Страна М 2».

- Для реализации проектов по строительству жилой и коммерческой недвижимости в городе Санкт-Петербург:

ООО СЗ «Остров».

- Для реализации проектов по строительству жилой и коммерческой недвижимости в городе Екатеринбург:

ООО СЗ «Страна Е 1».

Также в первом полугодии 2022 года была учреждена компания ООО «Страна Инвест», которая занимается поиском земельных участков для будущего строительства застройщиками группы компаний ООО «Элит Строй», а также юридическим сопровождением и оформлением сделок приобретения земельных участков и прав аренды.

24. События после отчетной даты

20 апреля 2022 года ООО «Элит Строй» приобрела 91,8139% акций ЗАО «Петроспирт», права на акции и контроль за деятельностью предприятия перешли 25 июля 2022 года.

29 июня 2022 года ООО СЗ «Страна Е1» выиграла торги на заключение договора о комплексном развитии территории в городе Екатеринбург. Договор был подписан 10 августа 2022 года.

25 июля 2022 года ООО СЗ «Остров» заключила договор на покупку земельных участков и зданий в городе Санкт-Петербург. Права собственности пока еще не перешли.

В период с 1 июля 2022 года по дату подписания отчетности было принято решение о распределении части прибыли Группы за 2021 год между ее участниками в размере 14 737 тыс. рублей по компании ООО СЗ «К2».

Директор ООО «Элит Строй»

29 августа 2022 года



А. О. Гайдуков

Примечания на страницах 11-39 являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

*Приложение 2. Консолидированная финансовая
отчетность эмитента за год, закончившийся 31 декабря
2021 года, вместе с аудиторским заключением в отношении
указанной отчетности*

Группа «Элит Строй»

Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2021 года, и аудиторское
заключение независимого аудитора

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «Элит Строй»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «Элит Строй» (Организация) (ОГРН 1057200676818) и его дочерних организаций (далее совместно – Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменении капитала и консолидированного отчета о движении денежных средств за годы, закончившиеся на указанные даты, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2021 и 2020 годы, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за годы, закончившиеся на указанные даты, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Выручка по договорам с покупателями, признаваемая в течение времени

Группа признает выручку в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» в большинстве случаев в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению по договору, которая определяется с использованием метода ресурсов и рассчитывается по доле фактически понесенных расходов на строительство в общей сметной стоимости строительства. Прогнозирование итоговых затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения обязанности к исполнению, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений. Оценке затрат на строительство присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла. В связи со сложностью и необходимостью применения профессиональных суждений руководством Группы по указанным выше вопросам, а также существенностью выручки по договорам с покупателями, признаваемой в течение времени, для консолидированной финансовой отчетности данный вопрос является ключевым вопросом аудита.

В отношении данного ключевого вопроса аудита мы провели следующие процедуры:

- проанализировали применимость учетной политики Группы при признании выручки по договорам с разными типами покупателей и методологию расчетов, использованную при определении суммы выручки в отчетном периоде;
- сверили на выборочной основе исходные данные в расчетах выручки с договорами с покупателями и понесенные затраты с подтверждающими документами;
- сравнили на выборочной основе составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности к исполнению по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации;
- протестировали на выборочной основе арифметическую точность расчетов степени выполнения обязанности к исполнению;
- проверили полноту и корректность раскрытия данных в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности.

Информация о выручке по договорам с покупателями, признаваемой в течение времени, а также положения учетной политики Группы по ее признанию и оценке раскрыты в примечаниях 5 «Основные принципы учетной политики» и 15 «Выручка» к консолидированной финансовой отчетности.

Прочая информация

Директор Организации (руководство) несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация содержит Годовой отчет (но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней), который мы получили до даты настоящего аудиторского заключения, и отчет эмитента, который, предположительно, будет нам предоставлен после этой даты.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем и не будем предоставлять вывод, обеспечивающий в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если на основании проведенной нами работы в отношении прочей информации, которую мы получили до даты настоящего аудиторского заключения, мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

Если при ознакомлении с отчетом эмитента мы приходим к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за консолидированную финансовую отчетность

Директор Организации несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы 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 Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, 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 консолидированной финансовой отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой 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 Группы;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством 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 Группы 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 консолидированной финансовой 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 Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- д) проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, 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.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях - о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение
независимого аудитора,
ОПНЗ 22006016065, действующий
от имени аудиторской организации
на основании доверенности
от 30.09.2021 № 78-01/2021-Ю


Ефремов Антон Владимирович

Аудиторская организация:
Юникон Акционерное Общество
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
ОПНЗ 12006020340

29 апреля 2022 года

Содержание

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	11
2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ.....	13
3. ДОЧЕРНИЕ КОМПАНИИ	14
4. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РАСЧЕТНЫХ ОЦЕНОК И ДОПУЩЕНИЙ	15
5. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ.....	16
6. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	31
7. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	32
8. ЗАПАСЫ.....	37
9. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	37
10. ДОЛГОСРОЧНЫЕ И КРАТКОСРОЧНЫЕ ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ	39
11. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА, ЭКВИВАЛЕНТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ И ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА С ОГРАНИЧЕНИЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	40
12. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И НЕРАСПРЕДЕЛЕННАЯ ПРИБЫЛЬ	41
13. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ	41
14. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	45
15. ВЫРУЧКА.....	45
16. СЕБЕСТОИМОСТЬ	46
17. ОБЩИЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	46
18. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	47
19. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	48
20. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	48

21.	ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА С ОГРАНИЧЕНИЕМ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ	50
22.	УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ	50
23.	СВЕРКА КАТЕГОРИЙ ФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ С КАТЕГОРИЯМИ ОЦЕНКИ	53
24.	СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ФИНАНСОВЫХ ИНСТРУМЕНТОВ	54
25.	ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	55
26.	УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	57
27.	СОПОСТАВЛЕНИЕ КАПИТАЛА ГРУППЫ ПО СТАНДАРТАМ РСБУ И УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ ГРУППЫ, ОСНОВАННОЙ НА МСФО	59
28.	ПРИБРЕТЕНИЕ ДОЧЕРНИХ КОМПАНИЙ	59
29.	СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	63

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей независимого аудитора, содержащимся в представленном аудиторском заключении, сделано с целью разграничения ответственности руководства Общества с ограниченной ответственностью «Элит Строй» (далее - «Компания») и его дочерних организаций (далее совместно - «Группа» или «Группа ООО «Элит Строй»») и независимого аудитора в отношении консолидированной финансовой отчетности Группы ООО «Элит Строй».

Руководство Группы отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных отношениях финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2021 года, а также результаты ее деятельности, изменения в капитале и движение денежных средств Группы за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (далее - «МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство Группы несет ответственность за:

- выбор надлежащей учетной политики и ее последовательное применение;
- представление информации, в том числе данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и простоту восприятия такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные операции, а также прочие события или условия оказывают на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества;
- оценку способности Общества продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство Группы также несет ответственность за:

- Разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной и надежной системы внутреннего контроля в Группе;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить операции Общества, а также в любой момент времени с достаточной степенью точности предоставить информацию о финансовом положении Общества и обеспечить соответствие финансовой отчетности требованиям МСФО;
- Обеспечение соответствия бухгалтерского учета Группы требованиям законодательства и стандартам бухгалтерского учета Российской Федерации;
- Принятие мер, в разумной степени доступных для него, для обеспечения сохранности активов Группы; и
- Выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих нарушений.

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, была утверждена 29 апреля 2021 года и подписана от имени Группы ООО «Элит Строй»:

Директор ООО «Элит Строй»

29 апреля 2022 года



А. О. Гайдуков

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Примечания	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.	01 января 2020 г.
Внеоборотные активы				
Основные средства и активы в форме права пользования	6	481 373	108 029	138 944
Инвестиционная недвижимость	7	4 266 869	3 143 039	2 406 895
Займы выданные долгосрочные	10	768 271	606 825	97 567
Денежные средства с ограничением использования	21	2 960 747	2 688 208	2 302 500
Отложенные налоговые активы	20	1 359 180	245 640	28 833
Итого внеоборотные активы		9 836 440	6 791 741	4 974 739
Оборотные активы				
Запасы	8	19 250 884	5 879 369	4 096 778
Требования по НДС		35 789	62 390	51 684
Торговая и прочая дебиторская задолженность	9	11 894 073	9 380 112	1 035 929
Займы выданные краткосрочные	10	532 376	522 748	864 890
Денежные средства и их эквиваленты	11	414 268	397 030	239 659
Прочие оборотные активы		2 993	6 283	2 435
Итого оборотные активы		32 130 383	16 247 932	6 291 375
Итого активы		41 966 823	23 039 673	11 266 114
Капитал				
Уставный капитал	12	200 050	200 040	200 030
Нераспределенная прибыль		5 478 121	2 093 252	685 745
Итого капитал, относимый на участников Группы		5 678 171	2 293 292	885 775
Неконтролирующая доля участия		2 087 065	1 031 185	280 857
Итого капитал		7 765 236	3 324 477	1 166 632
Долгосрочные обязательства				
Долгосрочные кредиты и займы	13	24 953 215	12 067 589	4 982 383
Долгосрочные кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву	13,21	2 960 747	2 688 208	2 302 500
Отложенные налоговые обязательства	20	2 623 394	956 528	276 503
Итого долгосрочные обязательства		30 537 356	15 712 325	7 561 386
Краткосрочные обязательства				
Краткосрочные кредиты и займы	13	332 614	329 972	29 676
Кредиторская задолженность по налогам	14	331 900	73 890	151 957
Торговая и прочая кредиторская задолженность	14	2 999 717	3 599 009	2 356 463
Итого краткосрочные обязательства		3 664 231	4 002 871	2 538 096
Итого капитал и обязательства		41 966 823	23 039 673	11 266 114

Директор ООО «Элит Строй»

А. О. Гайдуков

29 апреля 2022 года



Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Примечания	2021	2020
Выручка	15	17 933 356	11 398 284
Себестоимость	16	(9 748 403)	(8 398 782)
Валовая прибыль		8 184 953	2 999 502
Общие и коммерческие расходы	17	(2 335 927)	(170 748)
Прибыль от продаж		5 849 026	2 828 754
Переоценка инвестиционной недвижимости	7	827 087	261 204
Чистые расходы от реализации прочего имущества		(9 817)	(545)
Прочие операционные доходы	18	534 156	100 686
Прочие операционные расходы	18	(468 840)	(103 636)
Операционная прибыль		6 731 612	3 086 463
Финансовые доходы	19	294 767	65 968
Финансовые расходы	19	(1 341 095)	(414 274)
Прибыль до уплаты налога на прибыль		5 685 284	2 738 157
Расходы по налогу на прибыль	20	(1 056 181)	(539 781)
Чистая прибыль		4 629 103	2 198 376
Чистая прибыль отчетного периода, в том числе приходящаяся на:		4 629 103	2 198 376
Неконтролирующую долю участия		1 055 829	750 328
Участников Группы		3 573 274	1 448 048
Итого совокупный доход		4 629 103	2 198 376
Итого совокупный доход отчетного периода, в том числе приходящийся на:		4 629 103	2 198 376
Неконтролирующую долю участия		1 055 829	750 328
Участников Группы		3 573 274	1 448 048

Директор ООО «Элит Строй»

29 апреля 2022

А. О. Гайдуков



Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Показатель	Примечания	2021	2020
Движение денежных средств от операционной деятельности			
Прибыль до налогообложения		5 685 284	2 738 157
Корректировки:			
Переоценка инвестиционной недвижимости	7	(827 087)	(261 204)
Амортизация основных средств	6	35 160	15 954
Амортизация активов в форме права пользования		458	-
Списание ДЗ и КЗ		(37 408)	-
Начисленные процентные расходы	19	1 341 095	414 274
Начисленные процентные доходы	19	(294 766)	(65 968)
Расходы по созданию резерва под ожидаемые кредитные убытки		13 719	1 451
Движение денежных средств от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале		5 916 455	2 842 664
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности		(2 504 077)	(8 345 637)
Уменьшение / (увеличение) требований по НДС		26 603	(10 706)
Увеличение запасов		(4 044 983)	(1 736 731)
Уменьшение / (увеличение) прочих активов		3 449	(3 847)
(Уменьшение) / Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности		(537 151)	1 265 545
Уменьшение денежных средств с ограничением использования		(272 538)	(385 709)
Денежные средства, полученные от (использованные в) операционной деятельности		(1 412 242)	(6 374 421)
Налог на прибыль уплаченный		(704 587)	(177 630)
Чистые денежные средства, полученные от (использованные в) операционной деятельности		(2 116 829)	(6 552 051)
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности			
Приобретение основных средств		(422 270)	(30 916)
Приобретение инвестиционной недвижимости		(183 094)	(474 940)
Выдача займов		(545 356)	(492 189)
Возврат займов выданных		370 186	325 074
Проценты полученные		294 766	65 989
Приобретение дочерних компаний за вычетом полученных денежных средств		(8 926 667)	-
Чистые денежные средства, полученные от (использованные в) инвестиционной деятельности		(9 412 435)	(6 06 972)
Движение денежных средств от финансовой деятельности			
Взносы участников		10	10
Дивиденды уплаченные	12,13	(184 310)	(40 541)
Проценты уплаченные по договорам займа	13	(512 441)	(305 086)
Поступления от кредитов и займов	13	21 856 538	7 935 351
Возврат кредитов и займов полученных	13	(9 613 295)	(273 330)
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности		11 546 502	7 316 394
Изменение денежных средств и их эквивалентов		17 238	157 371
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	11	397 030	239 659
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	11	414 268	397 030

Директор ООО «Элит Строй»
29 апреля 2022 года

А. О. Гайдуков



Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Группа ООО «Элит Строй»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Капитал, относимый на участников Группы			Неконтролирующая доля участия	Всего капитал
	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
По состоянию на 01 января 2020 г.	200 030	685 745	885 775	280 857	1 166 632
Совокупный доход за 2020 год	-	1 448 048	1 448 048	750 328	2 198 376
Взносы в уставной капитал	10	-	10	-	10
Дивиденды	-	(40 541)	(40 541)	-	(40 541)
По состоянию на 31 декабря 2020 г.	200 040	2 093 252	2 293 292	1 031 185	3 324 477
Совокупный доход за 2021 год	-	3 573 274	3 573 274	1 055 829	4 629 103
Взносы в уставной капитал	10	-	10	-	10
Дивиденды	-	(184 310)	(184 310)	-	(184 310)
Прочие изменения	-	(4 095)	(4 095)	-	(4 095)
Создание дочерних компаний, имеющих долю меньшинства	-	-	-	51	51
По состоянию на 31 декабря 2021 г.	200 050	5 478 121	5 678 171	2 087 065	7 765 236

Директор ООО «Элит Строй»

29 апреля 2022 года



А. О. Гайдуков

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

1. Общая информация

а) Организационная структура и виды деятельности

ООО «Элит Строй» (далее «Компания»), а также его дочерние компании (далее совместно «Группа») зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью.

Компания была учреждена в 2005 году за счет частного капитала.

Компания зарегистрирована по адресу: 625017, г. Тюмень, ул. Черепанова, д. 76, стр. 3, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются: строительство жилых и нежилых объектов недвижимости, реализация объектов недвижимости, оказание строительных услуг, производство и торговля строительными материалами, сдача имущества в аренду. В течение 12 месяцев 2021 и 2020 годов Группа осуществляла деятельность преимущественно в Тюмени, Москве, Санкт-Петербурге и Екатеринбурге, а также в других регионах России.

Конечными контролирующими сторонами Группы на 31 декабря 2021 года, 31 декабря 2020 года и 01 января 2020 года являются А.О. Гайдуков и И.Ю. Бутаков, ни один из которых не обладает единоличным контролем над Группой.

В 2021 году материнская компания Группы получила рейтинг кредитоспособности нефинансовых компаний ruBBB по национальной шкале от рейтингового агентства Эксперт РА.

Среднесписочный состав Группы в течение 12 месяцев 2021 года составлял 83 человека (в течение 2020 - 41 человек).

б) Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации.

На бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, при этом сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные трудности для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

В 2020 году экономика РФ впервые столкнулась с особенной ситуацией - вынужденными ограничительными мерами в связи с опасностью распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19). Более десятка отраслей экономики были признаны пострадавшими в период пандемии, на ряде предприятий возникли кризисные и предкризисные ситуации, замедлились многие бизнес-процессы.

Распространение коронавируса (COVID-19) по всему миру в начале 2020 года заставило страны предпринять ряд мер, направленных на сдерживание пандемии. В свою очередь, это привело к спаду деловой активности участников рынка и снижению роста мировой экономики, что оказало влияние на многие отрасли, в том числе и банковский сектор, и строительную отрасль. Стоимость нефти в 2020 году снизилась на 21,79% с \$66,23 до \$51,80 за баррель нефти марки Brent, в апреле 2020 года стоимость нефти достигала \$19,33 за баррель нефти марки Brent. Курс рубля к доллару США

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

(устанавливаемый ЦБ РФ) ослаб с 61,9057 до 73,8757 рублей (19,34%). Изменения цен на нефть и курса доллара США оказались существенными. В 2021 году стоимость нефти восстановилась с \$51.73 до \$77,94. Курс рубля к доллару США (устанавливаемый ЦБ РФ) стабилизировался и составлял 73,8757 на начало 2021 года и на 31 декабря 2021 года 74,2926 рублей.

По итогам 12 месяцев 2021 года рост ВВП РФ составило 4,7% (по итогам 2020 года падение составило 3,1%). На 31 декабря 2021 года инфляция в годовом выражении составила 8,4% (на 31 декабря 2020: 4,9%).

Банк России во взаимодействии с Правительством Российской Федерации принял стабилизационные меры, необходимые для обеспечения экономической устойчивости и финансовой стабильности в период борьбы с распространением коронавируса. В пакет стабилизационных мер вошли мероприятия по защите интересов заемщиков, поддержке кредитования пострадавших от пандемии коронавируса отраслей, введению временных регуляторных послаблений, обеспечению стабильного функционирования строительного сектора. В частности, Правительством были приняты следующие послабления: продление сроков действия документов в сфере строительства, снижение ставок по кредитам для застройщиков, программы стимулирования приобретения гражданами жилья, преференции в получении займов от СРО.

В июне 2021 года Совет директоров Банк России повысил ключевую ставку до 5,50% годовых, к концу 2021 года этот показатель составил 8,5%.

В январе 2021 года международное рейтинговое агентство «Эс-энд-Пи Глобал Рейтингс» («S&P Global Ratings») подтвердило суверенный кредитный рейтинг России на уровне «BBB-» со «стабильным» прогнозом.

В феврале 2021 года международное рейтинговое агентство «Фитч Рейтингс» (Fitch Ratings) подтвердило долгосрочные рейтинги дефолта эмитента Российской Федерации в национальной и иностранной валютах на уровне «BBB», прогноз - «стабильный».

Таким образом, три ведущих международных рейтинговых агентства установили России инвестиционный рейтинг, что является положительным аргументом для инвесторов, рассматривающих возможность вложения капитала в Российскую Федерацию.

Состояние российской экономики характеризуется относительно высокими темпами инфляции. В таблице ниже приведены данные об индексах инфляции за последние пять лет:

	Инфляция за период
31 декабря 2021 года	8,4%
31 декабря 2020 года	4,9%
31 декабря 2019 года	3,0%
31 декабря 2018 года	4,3%
31 декабря 2017 года	2,5%
31 декабря 2016 года	5,4%

Иностранные валюты, в особенности доллар США и Евро, играют значительную роль при определении экономических параметров многих хозяйственных операций, совершаемых в России.

В таблице ниже приводятся курсы доллара США и Евро по отношению к рублю.

	Доллар США	Евро
31 декабря 2021 года	74,2926	84,0695
31 декабря 2020 года	73,8757	90,6824
31 декабря 2019 года	61,9057	69,3406
31 декабря 2018 года	69,4706	79,4605
31 декабря 2017 года	57,6002	68,8668
31 декабря 2016 года	60,6569	63,8111

Будущее экономическое развитие Российской Федерации зависит от внешних факторов, а также мер внутреннего характера, включая меры, предпринимаемые Правительством для поддержания роста экономики и внесения изменений в правовую, юридическую и нормативную базы.

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Указанные выше события могут оказать значительное влияние на деятельность и финансовое положение Группы в будущем, последствия которых сложно прогнозировать.

Введение карантинных мер для предотвращения распространения коронавирусной инфекции, изменения на финансовых рынках (на валютном рынке и рынке ценных бумаг), а также начатая Российской Федерацией в феврале специальная операция на территории Украины не оказали сильного негативного влияния на деятельность Группы вследствие сбалансированности активов и пассивов по срокам погашения, отсутствию активов и обязательств в иностранных валютах, а также отсутствию в портфеле группы низколиквидных финансовых инструментов, и финансовых инструментов, подверженных резким колебаниям котировок. Деятельность Группы в период действия карантинных мер и по дате подписания отчетности не прекращалась.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства Группы на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством Группы.

Руководство Группы предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Группы в текущих условиях. В текущей макроэкономической ситуации Группа продолжает деятельность в полном объеме.

2. Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности

Отчет о соответствии

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), выпущенными Советом по международным стандартам финансовой отчетности (СМСФО).

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за год, завершившийся 31 декабря 2021 года, является первой консолидированной финансовой отчетностью Группы, подготовленной в соответствии с МСФО. Датой перехода на МСФО является 1 января 2020 года. До даты перехода на МСФО Группа представляла отчетность, подготовленную по российским стандартам по отдельным компаниям Группы. Информация о переходе на МСФО представлена в Примечании 27.

Компании Группы ведут бухгалтерский учет в соответствии с общепринятыми в Российской Федерации стандартами бухгалтерского учета (РСБУ). Прилагаемая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основании данных бухгалтерского учета и надлежащим образом скорректирована в целях соответствия требованиям МСФО.

Прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отличается от финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с требованиями РСБУ тем, что в ней отражены корректировки, необходимые для достоверного представления финансового положения, результатов деятельности Группы и движений денежных средств в соответствии с МСФО.

Непрерывность деятельности

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе допущения о непрерывной деятельности Группы в обозримом будущем.

Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях - функциональной валюте Группы. За исключением отдельно указанных случаев, все представленные финансовые данные были округлены с точностью до целых тысяч рублей.

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Принципы оценки финансовых показателей

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по первоначальной стоимости, за исключением группы «Инвестиционная недвижимость», отраженной по справедливой стоимости и обязательств по займам полученным и выданным, а также кредитам и процентам начисленным на эти обязательства, признанных по амортизированной стоимости. Инвестиционная недвижимость учитывается по стоимости приобретения, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости. Частота переоценки зависит от изменения справедливой стоимости переоцениваемых объектов инвестиционной недвижимости.

3. Дочерние компании

Материнской компанией для данной консолидированной финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 года, 31 декабря 2020 года и 1 января 2020 является:

Наименование	ИНН	Вид деятельности
ООО «Элит Строй»	7204090319	Строительство

В настоящую консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 31 декабря 2021 года, 31 декабря 2020 года и 1 января 2020 года были включены следующие дочерние организации:

Наименование	ИНН	Вид деятельности	Пояснения	31 декабря 2021	31 декабря 2020	1 января 2020
ООО «Городок»	7203312417	Специализированный застройщик		100%	100%	100%
ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс»	7203183521	Специализированный застройщик		100%	100%	100%
ООО «СЗ «НА МИНСКОЙ»	7203275451	Специализированный застройщик		100%	100%	100%
ООО «ИРИАН»	7204108421	Арендный бизнес	Контроль на основании опционного соглашения	0%	0%	0%
ООО СЗ «К2»	7204190698	Специализированный застройщик		95%	95%	95%
АО СЗ «СТРОЙТРАНС № 1»	7203341834	Специализированный застройщик		100%	100%	100%
ООО СЗ «Страна.78»	7841086048	Специализированный застройщик		90%	90%	90%
ООО СЗ «СТРАНА.ЗВЕЗДНЫЙ»	7203503806	Специализированный застройщик		100%	100%	-

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

ООО СЗ «СТРАНА.72	7203495922	Специализированный застройщик	Контроль на основании опционного соглашения	0%	0%	-
АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная»	7717007323	Специализированный застройщик		100%	-	-
ООО СЗ «СТРАНА ЗАПАД»	7203518337	Специализированный застройщик		95%	-	-
ООО «ЛОГИСТИК-Сервис»	770973459988	Владение и управление собственной недвижимостью, покупка земли		100%	-	-
ООО СЗ «Страна Беринга»	7841094169	Специализированный застройщик		90%	-	-
ООО СЗ «Страна Нагорная»	9703034680	Специализированный застройщик		100%	-	-
ООО СЗ «СТРАНА НАГАТИНО»	9703036744	Специализированный застройщик		100%	-	-
ООО «СЗ «Страна-Эталон»	7203526962	Специализированный застройщик		100%	-	-
ООО СЗ «СТРАНА ДОМОДЕДОВО»	5009129424	Специализированный застройщик		100%	-	-
ООО СЗ «Страна Ульянова»	9703059300	Специализированный застройщик	Контроль на основании опционного соглашения	0%	-	-
АО «Озерная»	9729299441	Специализированный застройщик		100%	-	-

Руководство Группы считает, что существенная неконтролирующая доля участия относится к ООО «Ириан», которое Группы контролирует на основании заключенного опционного соглашения. Основное место осуществления деятельности данной компании - Россия, г. Тюмень. В течении 2021 года прибыль, относимая на неконтролирующую долю участия ООО «Ириан» составила 911 712 тыс. рублей (2020 год - 349 797 тыс. рублей). Накопленная неконтролирующая доля участия на 31 декабря 2021 года составила - 1 790 883 тыс. рублей (31 декабря 2020 года - 916 800 тыс. рублей). Ключевым направлением деятельности ООО «Ириан» является предоставление в аренду торговых площадей в торговых комплексах «Тюмень Сити Молл» (г. Тюмень) и «Матрешка» (г. Тюмень), принадлежащие на праве собственности ООО «Ириан». Справедливая стоимость данных торговых комплексов отражена в примечании 7 к настоящей консолидированной финансовой отчетности.

4. Использование расчетных оценок и допущений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства использования профессиональных суждений, использования оценок и допущений, которые влияют на применяемые принципы учетной политики и отражаемые суммы активов, обязательств, доходов и расходов. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных бухгалтерских оценках признаются в том периоде, в котором оценки были пересмотрены, а также в каждом будущем периоде, в котором изменение той или иной оценки окажет влияние на данные консолидированной финансовой отчетности.

В следующих примечаниях представлена информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики, которые оказывают наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

- примечание 16 «Выручка»;
- примечание 7 «Инвестиционная недвижимость»;
- примечание 25 «Условные активы и обязательства».

5. Основные принципы учетной политики

Далее изложены основные принципы учетной политики, использованные при составлении данной консолидированной финансовой отчетности.

Основа консолидации

Дочерние компании представляют собой организации, контролируемые Группой. Финансовая отчетность дочерних компаний включается в консолидированную финансовую отчетность с даты начала действия контроля и до даты прекращения такого действия.

Приобретенные идентифицируемые активы, а также обязательства и условные обязательства, полученные при объединении бизнеса, отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения независимо от размера неконтролирующей доли.

Ряд компаний включены в периметр Группы на основании наличия опционов на покупку контролирующей доли в таких компаниях. Опционы предоставляют право на безусловное приобретение доли в течении срока действия опционного соглашения.

Группа оценивает неконтролирующую долю (долю меньшинства), представляющую собой непосредственную долю участия и дающую держателю право на пропорциональную долю чистых активов в случае ликвидации, индивидуально по каждой операции либо, а) по справедливой стоимости, либо б) пропорционально неконтролирующей доле в чистых активах приобретенной компании. Неконтролирующая доля, которая не является непосредственной долей участия, оценивается по справедливой стоимости.

Гудвилл определяется путем вычета суммы чистых активов приобретенной компании из общей суммы следующих величин: переданного возмещения за приобретенную компанию, суммы неконтролирующей доли в приобретенной компании и справедливой стоимости доли участия в капитале приобретенной компании, принадлежавшей непосредственно перед датой приобретения.

Гудвилл по приобретенным дочерним компаниям раскрывается отдельной строкой консолидированном отчете о финансовом положении. Гудвилл учитывается по первоначальной стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения, при наличии таковых. Группа проверяет гудвилл на предмет обесценения не реже одного раза в год, а также при наличии признаков обесценения.

Отрицательная сумма («отрицательный гудвилл») признается в составе прибыли или убытка после того, как руководство повторно оценит, полностью ли идентифицированы все приобретенные активы, а также принятые обязательства и условные обязательства, и проанализирует правильность их оценки. Возмещение, переданное за приобретенную компанию, оценивается по справедливой стоимости переданных активов, выпущенных долей участия в капитале и возникших или принятых обязательств, включая справедливую стоимость активов и обязательств, возникших в результате соглашений об условном возмещении, но не включая затраты, связанные с приобретением, такие как оплата консультационных услуг, юридических услуг, услуг по проведению оценки и аналогичных профессиональных услуг.

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Затраты по сделке, понесенные при выпуске долевых инструментов, вычитаются из суммы капитала; затраты по сделке, понесенные в связи с выпуском долговых ценных бумаг в рамках объединения бизнеса, вычитаются из их балансовой стоимости, а все остальные затраты по сделке, связанные с приобретением, относятся на расходы. Операции между компаниями Группы, остатки по соответствующим счетам и нереализованные прибыли по операциям между компаниями Группы взаимоисключаются. Нереализованные убытки также взаимоисключаются, кроме случаев, когда затраты не могут быть возмещены. Компания и все ее дочерние организации применяют единую учетную политику, соответствующую учетной политике Группы.

Неконтролирующая доля - это часть чистых результатов деятельности и капитала дочерней компании, приходящаяся на долю участия в капитале, которой Компания не владеет прямо или косвенно. Неконтролирующая доля представляет отдельный компонент капитала Группы.

Выбытие дочерних компаний

Когда Группа утрачивает контроль или значительное влияние, то сохраняющаяся доля в компании переоценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля, а изменения балансовой стоимости отражаются в прибыли или убытке.

Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте переводятся в соответствующую функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции. Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату. Неденежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и отраженные по фактическим затратам, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции. Неденежные активы и обязательства, отраженные по справедливой стоимости, и оценочная стоимость которых выражается в иностранной валюте, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату определения справедливой стоимости.

Курсовые разницы, возникающие в результате изменения валютных курсов, отражаются в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении, включают денежные средства в банках и в кассе.

Эквиваленты денежных средств включают краткосрочные финансовые активы, которые могут быть легко переведены в денежные средства и срок погашения которых составляет не более трех месяцев.

Для целей консолидированного отчета о движении денежных средств денежные средства и их эквиваленты состоят из денежных средств и эквивалентов, согласно определению выше.

Финансовые инструменты

В зависимости от классификации, финансовые инструменты учитываются по справедливой стоимости или по амортизированной стоимости, как описано ниже. Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котируемая цена на активном рынке. Котируемой рыночной ценой, которая использовалась для оценки финансовых активов, является текущая цена спроса; а котируемой рыночной ценой, которая использовалась для финансовых обязательств - текущая цена предложения. Активный рынок - это рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе. Методы оценки, такие как модель дисконтированных денежных потоков, а также модели, основанные на данных аналогичных операций, совершаемых на рыночных условиях, или рассмотрение финансовых данных объекта инвестиций используются для определения справедливой стоимости финансовых инструментов, для которых недоступна рыночная информация о цене сделок.

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к 1 Уровню относятся оценки по котировкам ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) ко 2 Уровню - полученные с помощью методов оценки, в которых все используемые значительные исходные данные, которые либо прямо (к примеру, цена), либо косвенно (к примеру, рассчитанные на базе цены) являются наблюдаемыми для актива или обязательства, и (iii) оценки 3 Уровня, которые являются оценками, не основанными исключительно на наблюдаемых рыночных данных (т.е. для оценки требуется значительный объем ненаблюдаемых исходных данных). Переводы с уровня на уровень иерархии справедливой стоимости считаются имевшими место на конец отчетного периода.

Затраты по сделке являются дополнительными затратами, непосредственно относящимися к приобретению, выпуску или выбытию финансового инструмента. Дополнительные затраты - это затраты, которые не были бы понесены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают вознаграждение и комиссионные, уплаченные агентам (включая сотрудников, выступающих в качестве торговых агентов), консультантам, брокерам и дилерам, сборы, уплачиваемые регулирующим органам и фондовым биржам, а также налоги и сборы, взимаемые при передаче собственности. Затраты по сделке не включают премии или дисконты по долговым обязательствам, затраты на финансирование, внутренние административные расходы или расходы на хранение.

Амортизированная стоимость представляет величину, в которой финансовый инструмент был оценен при первоначальном признании, за вычетом выплат в погашение основной суммы долга, уменьшенную или увеличенную на величину начисленных процентов, а для финансовых активов - за вычетом суммы убытков (прямых или путем использования счета оценочного резерва) от обесценения.

Наращенные проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном признании затрат по сделке, а также любых премий или дисконта от суммы погашения с использованием метода эффективной ставки процента. Нарашенные процентные доходы и наращенные процентные расходы, включая наращенный купонный доход и амортизированный дисконт или премию (включая отложенную при предоставлении комиссии, при наличии таковой), не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей консолидированного отчета о финансовом положении.

Метод эффективной ставки процента - это метод распределения процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки в каждом периоде (эффективной ставки процента) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная ставка процента - это ставка, применяемая при точном дисконтировании расчетных будущих денежных платежей или поступлений (не включая будущие кредитные потери) на протяжении ожидаемого времени существования финансового инструмента или, где это уместно, более короткого периода до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная ставка процента используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с плавающей ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спрэд по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, которые устанавливаются независимо от рыночного значения. Такие премии или дисконты амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет приведенной стоимости включает все вознаграждения и суммы, выплаченные или полученные сторонами по договору, составляющие неотъемлемую часть эффективной ставки процента.

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый по амортизированной стоимости, справедливой стоимости через прочий совокупный доход или по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости, если он одновременно отвечает двум следующим условиям и не отнесен в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения денежных потоков по контрактам; а также
- контрактные условия финансового актива приводят на указанные даты к денежным потокам, которые представляют собой исключительно выплаты основной суммы долга и процентов.

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход только в том случае, если он соответствует двум следующим условиям и не отнесен к категории оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения денежных потоков по контрактам и продажа финансового актива; а также
- контрактные условия финансового актива приводят на указанные даты к денежным потокам, которые представляют собой исключительно выплаты основной суммы долга и процентов.

Все прочие финансовые активы классифицируются как измеренные по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Группа отражает денежные средства и их эквиваленты, долгосрочные и краткосрочные финансовые активы, дебиторскую задолженность в консолидированном отчете о финансовом положении по их амортизированной стоимости.

Финансовые обязательства классифицируются либо как финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, либо как финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости.

При первоначальном признании финансового обязательства Группа обязана оценивать его по справедливой стоимости, плюс, в случае финансового обязательства, которое не оценивается по справедливой стоимости через прибыль или убыток, затраты по сделке, прямо связанные с приобретением или выпуском финансового обязательства.

При замене одного существующего финансового обязательства другим обязательством перед тем же кредитором, на существенно отличающихся условиях или в случае внесения существенных изменений в условия существующего обязательства, первоначальное обязательство прекращает признаваться, а новое обязательство отражается в учете с признанием разницы в стоимости обязательств в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости, включают в себя заемные средства (кредиты, полученные от коммерческих банков), выпущенные долговые ценные бумаги и кредиторскую задолженность.

Убыток от обесценения финансового актива, учитываемого по амортизированной стоимости, определяется как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке этого актива. Для анализа соответствия эффективной процентной ставки рыночной ставке используются данные Статистического Бюллетеня Центрального банка России.

Отдельные существенные финансовые активы тестируются на обесценение на индивидуальной основе. Остальные финансовые активы оцениваются совокупно в группах, имеющих сходные характеристики кредитного риска.

Все убытки от обесценения признаются в составе прибыли и убытка. Все накопленные убытки по финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, ранее признанные в капитале, переносятся в состав прибыли и убытка.

В случае наступления какого-либо последующего события, которое приводит к уменьшению величины убытка от обесценения, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в составе прибыли или убытка в том отчетном периоде, когда данное событие имело место.

Группа прекращает признавать финансовый актив в тот момент, когда (i) он погашен, либо срок действия прав на потоки денежных средств, связанных с этими активами, истек, или (ii) Группа передала практически все риски и выгоды, связанные с владением им, или (iii) Группа не передала и не сохранила за собой риски и выгоды, связанные с владением активом, но потеряла контроль над ним. Контроль сохраняется в том случае, если контрагент не имеет практической возможности полностью продать рассматриваемый актив независимой третьей стороне без необходимости наложения дополнительных ограничений на продажу. Списание финансовых обязательств

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

производится в случае истечения срока выполнения договорных обязательств Группы, а также в случае их выполнения или аннулирования.

Группа признает резерв под ожидаемые кредитные убытки по следующим финансовым инструментам, не оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- займы выданные;
- приобретенные права требования;
- торговая финансовая и прочая финансовая дебиторская задолженность;
- денежные средства и их эквиваленты;
- прочая финансовая дебиторская задолженность, отражаемая в составе прочих оборотных активов в консолидированном отчете о финансовом положении.

Финансовые активы отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении за вычетом соответствующего резерва под ожидаемые кредитные убытки.

Группа применяет модель ожидаемых кредитных убытков для целей резервирования финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, ключевым принципом которой является своевременное отражение ухудшения или улучшения кредитного качества финансовых инструментов с учетом текущей и прогнозной информации. Резервы под кредитные убытки, рассчитанные по модели ожидаемых кредитных убытков, представляют собой сумму, которая отражает различные вероятности, временную стоимость денег, а также разумную и подтвержденную информацию, как о прошлых событиях, так и о текущей и будущей экономической ситуации.

Объем ожидаемых кредитных убытков, признаваемый как оценочный резерв под кредитные убытки, зависит от степени ухудшения кредитного качества с момента первоначального признания финансового инструмента.

Для финансовых активов, для которых у Группы нет разумных ожиданий по возврату либо всей непогашенной суммы, либо ее доли, валовая балансовая стоимость финансового актива уменьшается. Это считается (частичным) прекращением признания финансового актива.

Основным фактором, свидетельствующим о существенном увеличении кредитного риска до признания актива обесцененным, является наличие просроченной задолженности перед Группой сроком от 30 до 90 дней (включительно).

Основными признаками отнесения финансового инструмента к обесцененным (дефолтным) являются:

- 1) Контрагент просрочил погашение любой задолженности перед Группой более чем на 90 дней;
- 2) Иные качественные признаки неплатежеспособности, идентификация которых приводит к присвоению контрагенту дефолта (банкротство, ожидаемое принятие решения о ликвидации или прекращении деятельности, высоковероятное непогашение задолженности и пр.).

Оценка ожидаемых кредитных убытков (далее - ОКУ) в отношении займов предоставленных и приобретенных прав требований производится на коллективной основе. ОКУ признаются в два этапа. В случае финансовых инструментов, по которым с момента их первоначального признания кредитный риск значительно не увеличился, создается оценочный резерв под убытки в отношении кредитных убытков, которые могут возникнуть вследствие дефолтов, возможных в течение следующих 12 месяцев (12-месячные ожидаемые кредитные убытки). Для финансовых инструментов, по которым с момента первоначального признания кредитный риск увеличился значительно, создается оценочный резерв под убытки в отношении кредитных убытков, ожидаемых в течение оставшегося срока действия этого финансового инструмента, независимо от сроков наступления дефолта (ожидаемые кредитные убытки за весь срок).

При расчете резервов под ОКУ на коллективной основе, расчет ожидаемых кредитных убытков производится исходя из следующих переменных:

1. Вероятность дефолта контрагента (PD). Вероятность дефолта определяется на основе группы просрочки для соответствующего периода. Значения определяются на основе внутренней статистики с использованием матриц миграции. Годовая вероятность дефолта определяется путем перемножения месячных матриц миграции, построенных за период 12 месяцев. Вероятность дефолта контрагента на всем сроке жизни финансового инструмента определяется на основании матриц миграции, которые

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

возводятся в степень равной сроку, оставшемуся до погашения кредита. Вероятность дефолта корректируется с учетом прогнозной информации.

2. Величина убытка в случае дефолта (LGD). Определяется как доля потерь в величине кредитного требования на момент дефолта. Значения определяются с использованием моделей, разработанных на основании внутренней статистики.

Все заемщики проверяются финансовой службой и службой безопасности на предмет оценки финансового состояния на момент выдачи займов и далее мониторятся в течение всего срока действия договора.

Резерв под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности формируется при наличии данных, свидетельствующих о том, что Группа не сможет получить суммы, причитающиеся к уплате в соответствии с первоначальными условиями соглашения.

В отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору Общество применяет упрощенный подход при расчете ОКУ. Следовательно, Общество не отслеживает изменения кредитного риска, а вместо этого на каждую отчетную дату признает оценочный резерв под убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

Сумма резерва представляет собой разницу между балансовой и оценочной возмещаемой стоимостью задолженности, рассчитанной как текущая стоимость ожидаемых денежных потоков.

Суммы дебиторской задолженности, погашение которых невозможно, списываются за счет сформированного в консолидированном отчете о финансовом положении соответствующего резерва под ожидаемые кредитные убытки. Списание осуществляется только после завершения всех необходимых процедур и определения суммы убытка. Получение ранее списанных сумм, классифицированных как невозможные к получению, включается в состав прочих операционных доходов.

Если сумма ранее созданного резерва под ожидаемые кредитные убытки снижается благодаря каким-либо событиям после его списания, то восстановление резерва отражается по кредиту строк по созданию резервов под обесценение дебиторской задолженности, в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве застройщика и недвижимость, предназначенную для продажи, а также средства, инвестированные в строительство квартир, предназначенных для продажи, сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости и возможной чистой цены реализации. Себестоимость запасов определяется как средневзвешенная величина и включает в себя затраты на приобретение запасов, затраты на производство или переработку, а также прочие затраты на доставку до настоящего местонахождения и приведение в соответствующее состояние. Стоимость запасов собственного изготовления и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных производственных расходов при обычном уровне загрузки операционных мощностей.

Возможная чистая цена реализации представляет собой расчетную цену продажи в ходе обычной деятельности за вычетом расчетных расходов на завершение производства и расходов по продаже.

Сырье и материалы, предназначенные для операционной деятельности Группы включены в состав краткосрочных активов. Материалы, предназначенные для строительства, включены в состав незавершенного строительства.

Справедливая стоимость запасов, приобретенных в результате сделок по объединению бизнеса, определялась на основе расчетной приведенной оценки цены их возможной продажи в рамках обычной

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

хозяйственной деятельности Группы за вычетом ожидаемых затрат на завершение строительства и их реализацию конечному покупателю независимым участником рынка.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается

Основные средства

Основные средства отражаются по стоимости приобретения или строительства за вычетом накопленной амортизации и обесценения.

На каждую отчетную дату руководство определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если выявлен хотя бы один такой признак, руководство оценивает возмещаемую стоимость, которая определяется как наибольшая из двух величин: чистой цены продажи актива и стоимости от его использования. Балансовая стоимость актива уменьшается до возмещаемой суммы, а разница отражается в качестве расхода (убыток от обесценения) в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Убыток от обесценения актива, признанный в прошлые отчетные периоды, сторнируется, если произошло изменение оценок, использованных при определении возмещаемой суммы.

Амортизация основных средств начисляется линейным методом. Сроки амортизации, которые представляют собой расчетные сроки полезного использования данных активов, приведены ниже:

	Срок полезного использования (лет)
Здания и строения	40
Компьютерная техника и оборудование	3-10
Мебель и прочие ОС	3-10
Машины и оборудование	3-10

Земля имеет неограниченный срок полезной службы и амортизации не подлежит.

Начисление амортизации начинается с даты, когда объект основных средств становится доступным для использования.

Затраты на ремонт и обслуживание относятся на расходы по мере их осуществления. Затраты на реконструкцию и модернизацию объектов основных средств капитализируются, а замененные активы списываются. Прибыли и убытки от списания основных средств включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по мере возникновения.

В случае если объект основных средств состоит из нескольких компонентов, имеющих различные сроки полезного использования, такие компоненты отражаются как отдельные активы.

Незавершенные капитальные вложения представлены объектами, находящимися в процессе приобретения или строительства, и отражены в финансовой отчетности по стоимости фактических затрат. Данная стоимость включает в себя стоимость приобретенных объектов, затраты по строительству и прочие прямые расходы. Незавершенные капитальные вложения не амортизируются до момента завершения приобретения (строительства) и приведения объекта в состояние, необходимое для его эксплуатации.

В конце срока эксплуатации остаточная стоимость актива представляет собой оценочную сумму, которую Группа получила бы в настоящий момент в случае продажи этого актива, за вычетом оценочных затрат по выбытию, если бы состояние и возраст данного актива соответствовали возрасту и состоянию, которые данный актив будет иметь в конце срока полезного использования. Остаточная стоимость активов и срок их полезного использования пересматриваются и, если необходимо, корректируются на конец отчетного периода.

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Имущество, находящееся в процессе строительства или реконструкции для последующего использования в качестве основных средств или инвестиционной недвижимости учитывается в составе незавершенного строительства. Незавершенное строительство учитывается по первоначальной стоимости за вычетом резерва под обесценение.

По завершении строительства активы переводятся в состав основных средств или инвестиционной недвижимости и отражаются по балансовой стоимости на момент перевода. Незавершенное строительство не подлежит амортизации до момента ввода актива в эксплуатацию.

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость - это не занимаемая Группой собственность, удерживаемая Группой с целью повышения стоимости вложенного капитала.

Первоначально инвестиционная недвижимость учитывается по стоимости приобретения, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости, с целью отражения рыночных условий на конец отчетного периода. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости - это сумма, на которую можно обменять эту недвижимость при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, без вычета затрат по сделке.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости основывается на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию и недавний опыт в оценке собственности. Оценка осуществляется доходным или сравнительным методом, выбор между которыми зависит от индивидуальных характеристик объекта инвестиционной недвижимости.

Сравнительный метод в основном используется при оценке земельных участков, по которым не разработаны планы строительства. Доходный метод применяется к оценке объектов, сдаваемых в аренду или предназначенных для сдачи в аренду, а также к земельным участкам, по которым подготовлены планы строительства.

Доходы и расходы, связанные с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, отражаются в прибыли или убытке за год.

В случае, когда Группа начинает использовать инвестиционную собственность для собственной операционной деятельности, эта собственность переводится в категорию основные средства, а ее балансовая стоимость на дату реклассификации считается ее остаточной стоимостью для целей последующего начисления амортизации.

Аренда

Группа в качестве арендатора

Договоры аренды, в отношении которых Группа является арендатором, признаются в качестве актива в форме права пользования и соответствующего обязательства на дату, когда арендованный актив доступен для использования Группой.

В момент заключения договора Группа оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды. Договор в целом или его отдельные компоненты являются договором аренды, если этот договор передает право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода в обмен на возмещение. Актив может считаться идентифицированным, если он четко определен в договоре, т.е. в договоре указан конкретный объект аренды и его исключительные признаки.

Первоначальная стоимость актива в форме права пользования включает:

- (a) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- (b) арендные платежи на дату начала аренды или до такой даты за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде;
- (c) любые первоначальные прямые затраты, понесенные арендатором; и

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

(d) оценку затрат, которые будут понесены арендатором при демонтаже и перемещении базового актива, восстановлении участка, на котором он располагается, или восстановлении базового актива до состояния, которое требуется в соответствии с условиями аренды, за исключением случаев, когда такие затраты понесены для производства запасов. Обязанность арендатора в отношении таких затрат возникает либо на дату начала аренды, либо вследствие использования базового актива в течение определенного периода.

Когда актив в форме права пользования отвечает определению инвестиционной недвижимости, он раскрывается в составе инвестиционной недвижимости; в момент признания оценивается по первоначальной стоимости, а в дальнейшем - по справедливой стоимости в соответствии с учетной политикой Группы.

На дату начала аренды Группа оценивает обязательство по аренде по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на эту дату. На дату начала аренды арендные платежи, которые включаются в оценку обязательства по аренде, состоят из следующих платежей за право пользования базовым активом в течение срока аренды, которые еще не осуществлены на дату начала аренды:

- (a) фиксированные платежи за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению;
- (b) переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды;
- (c) суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантиям ликвидационной стоимости;
- (d) цена исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что арендатор исполнит этот опцион;
- (e) выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение арендатором опциона на прекращение аренды.

Срок аренды включает любые не подлежащие досрочному прекращению периоды аренды вместе с периодами, в отношении которых предусмотрен опцион на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в исполнении этого опциона в соответствии с МСФО (IFRS) 16.

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если такая ставка не может быть легко определена, ставки привлечения заемных средств Группы. Как правило, в качестве ставки дисконтирования Группы используется ставка привлечения заемных средств.

Группа не признает обязательство по аренде, а также актив в форме права пользования в случае заключения краткосрочных договоров аренды. Договор считается краткосрочным, если он заключен на срок менее 12 месяцев и отсутствует опцион на автоматическую пролонгацию.

Группа не признает обязательство по аренде, а также актив в форме права пользования по договорам аренды, в которых базовый актив имеет стоимость менее 300 000 рублей.

Группа не признает обязательство по аренде муниципальных участков. Величина арендных платежей не зафиксирована в договоре, а определяется на основании решения Правительства Москвы путем получения уведомления. Периодичность обновления арендной платы не зафиксирована. В связи с этим Группа учитывает арендные платежи как операционный расход.

В отношении краткосрочной аренды по таким видам базовых активов как транспортные средства, оборудование, либо аренды, в которой базовый актив имеет низкую стоимость, Группа признает арендные платежи по такой аренде в качестве расхода либо линейным методом в течение срока аренды.

Группа в качестве арендодателя

Группа отражает в консолидированном отчете о финансовом положении активы, являющиеся предметом аренды, в зависимости от характера актива. Арендный доход по договорам аренды равномерно отражается в отчете о совокупном доходе в течение срока аренды в составе прочих операционных доходов.

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Совокупная стоимость льгот, предоставленных арендаторам, равномерно отражается как сокращение арендного дохода в течение срока аренды. Первоначальные прямые затраты, понесенные в связи с договором операционной аренды, прибавляются к балансовой стоимости актива, сдаваемого в аренду и признаются расходом на протяжении срока аренды на той же основе, что и арендный доход.

Нематериальные активы

Нематериальные активы Группы, кроме гудвилла, имеют конечный срок полезного использования и, в основном, включают капитализированное программное обеспечение, патенты, торговые марки и лицензии. Приобретенные лицензии на компьютерное программное обеспечение, патенты и торговые марки капитализируются в сумме затрат, понесенных на их приобретение и внедрение.

Нематериальные активы, приобретенные Группой, отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

Последующие расходы капитализируются только в случае, когда они увеличивают будущие экономические выгоды от актива, к которому они относились. Все прочие расходы, в том числе расходы на гудвилл, созданный собственными силами, признаются в составе прибыли или убытка в момент их возникновения.

Нематериальные активы амортизируются линейным методом в течение срока их полезного использования.

Срок и метод амортизации для нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования пересматриваются как минимум в конце каждого отчетного периода. Изменение ожидаемого срока полезного или предполагаемой структуры потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, изменяют срок или метод амортизации соответственно и учитываются как изменение оценочных значений. Расходы на амортизацию нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке в той категории расходов, которая соответствует функции нематериальных активов.

В случае обесценения балансовая стоимость нематериальных активов списывается до наибольшей из ценности их использования и справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу.

Выручка

Выручка признается в том случае, если получение экономических выгод Группой оценивается как вероятное, и если выручка может быть надежно оценена вне зависимости от времени осуществления платежа. Выручка определяется по справедливой стоимости полученного и подлежащего получению вознаграждения, за вычетом скидок, налогов и пошлин.

Выручка признается после того, как риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю. Суммы, собранные от имени принципала, не являются выручкой. При этом выручкой является сумма комиссионных вознаграждений плюс любые другие суммы по счетам, выставленным компанией принципалу или прочим сторонам за свои услуги.

Договоры долевого участия (ДДУ) в строительстве жилых домов и иных объектов инфраструктуры

В случаях, когда реализация объектов недвижимости в многоквартирных жилых комплексах осуществляется в соответствии с требованиями ФЗ №214-ФЗ, по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору, и в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, выручка, признается в течение времени на основе степени исполнения договора.

Доходы в виде экономических выгод застройщика при строительстве по договорам долевого участия признаются в момент перехода контроля (рисков) к участнику долевого строительства.

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Согласно МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» оцениваются критерии, при наличии которых можно говорить, что передача контроля происходит в течение времени. Группа передает контроль над товаром или услугой и признает выручку в течение времени, если удовлетворяется любой (один) из следующих критериев:

(а) покупатель одновременно получает и потребляет выгоды, по мере выполнения продавцом обязанности к исполнению;

(b) продавцом создается или улучшается актив (например, незавершенное производство), над которым покупатель получает контроль по мере создания или улучшения этого актива (материальный актив);

(с) выполнение продавцом обязанности к исполнению не приводит к созданию актива, который он может использовать для альтернативных целей (перепродать другому покупателю), и при этом продавец обладает юридически защищенным правом на получение оплаты за выполненную к настоящему времени часть договорных работ.

Если хотя бы один из трех критериев выполняется, то выручка учитывается в течение времени (признается в процессе производства работ). Если ни один из критериев не выполняется, то выручка по договору учитывается в момент времени, т.е. только после того, как работа по договору будет закончена.

Финансовый результат по договорам долевого участия определяется по мере выполнения всех обязательств застройщика перед покупателем или дольщиком. Сам факт перехода права собственности на квартиру к покупателю не влияет на признание финансового результата застройщика.

Продажа товаров, продукции

Выручка от реализации товаров, продукции учитывается на дату отгрузки их покупателям, поскольку, как правило, именно на эту дату происходит переход покупателю рисков и права собственности. Момент перехода контроля, то есть выполнения обязанности по договору, зависит от индивидуальных условий договора с покупателем.

Стоимость сделки по реализации объектов недвижимости определяется по стоимости полученного или подлежащего получению возмещения за вычетом всех предоставленных торговых скидок (при наличии таковых) и включает значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за объекты недвижимости, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как), исполняется обязанность по договору. Возмещение, полученное не в денежной форме, оценивается по справедливой стоимости полученных активов или услуг.

Операционная аренда

Выручка от предоставления активов Группы в операционную аренду признается равномерно в течение срока действия договора аренды.

Себестоимость

Договоры долевого участия (ДДУ) в строительстве жилых домов и иных объектов инфраструктуры

В случаях, когда реализация объектов недвижимости в многоквартирных жилых комплексах осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору, и в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, себестоимость признается в течение времени на основе процента проданных площадей по заключенным ДДУ в общем объеме продаваемых площадей в многоквартирных жилых комплексах.

Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность отражается в сумме выставленного счета за минусом резерва под ожидаемые кредитные убытки и включает сумму налога на добавленную стоимость.

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Дебиторская задолженность признается тогда, когда сумма возмещения, которое является безусловным (т. е. наступление момента, когда такое возмещение становится подлежащим выплате, обусловлено лишь течением времени), становится подлежащей выплате покупателем. Дебиторская задолженность подлежит оценке на предмет обесценения.

По торговой задолженности резерв создается в размере 100% в отношении дебиторской задолженности со сроком просрочки более 90 дней. По прочей дебиторской задолженности резерв определяется на коллективной основе.

Резерв рассчитывается и пересматривается регулярно, его изменение отражается в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе.

Активы по договору

Актив по договору первоначально признается в отношении выручки, полученной за услуги строительного подряда, поскольку получение возмещения зависит от успешного завершения строительства. После завершения строительства, ввода в эксплуатацию и принятия покупателем сумма, признанная в качестве актива по договору, реклассифицируется в состав дебиторской задолженности. Активы по договору подлежат оценке на предмет обесценения.

Обязательства по договору

Обязательство по договору признается, если платеж от покупателя получен или становится подлежащим оплате (в зависимости от того, что происходит ранее) прежде, чем Группа передаст соответствующие товары или услуги. Обязательства по договору признаются в качестве выручки, когда Группа выполняет свои обязанности по договору (т. е. передает контроль над соответствующими товарами или услугами покупателю).

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность признается, если контрагент выполнил свои обязательства по контракту, и учитывается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

Кредиторская задолженность по прочим налогам включает в себя обязательства по уплате налогов, начисленные в соответствии с действующим законодательством и не погашенные на конец отчетного периода.

С 1 июля 2019 года согласно требованиям законодательства РФ Группа начала реализацию объектов недвижимости по договорам долевого участия с использованием эскроу-счетов. Группой был предварительно разработан и согласован с банками соответствующий механизм работы. Банки, в которых покупатели объектов недвижимости открывают счета эскроу и перечисляют денежные средства за приобретенные объекты недвижимости, предоставляют Группе проектное финансирование по таким проектам с покрытием всего объема затрат, необходимого для реализации соответствующего проекта и ввода в эксплуатацию всех объектов недвижимости. По завершению строительства жилого дома производится зачисление денежных средств от покупателей, размещенных на счетах эскроу в аккредитованных банках, на счета Группы и погашение части обязательства, соответствующего объему проектного финансирования строительства.

Налог на добавленную стоимость

Выручка, расходы и активы признаются за вычетом суммы налога на добавленную стоимость, кроме случаев, когда:

- НДС, возникший по покупке активов или услуг, не возмещается налоговым органом; в этом случае НДС признается как часть затрат на приобретение актива или часть расходной статьи; и
- дебиторская и кредиторская задолженности отражаются с учетом суммы НДС.

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Чистая сумма НДС, возмещаемого налоговым органом или уплачиваемая ему, включается в состав дебиторской или кредиторской задолженности в консолидированном отчете о финансовом положении.

Кредиты и займы

Кредиты и займы первоначально учитываются по справедливой стоимости за вычетом произведенных затрат по сделке, а затем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента; разница между суммой первоначального признания и суммой к погашению отражается как процентные расходы в течение срока использования заемных средств.

Затраты по займам, привлеченным на общие и конкретные цели, непосредственно относимые к приобретению, строительству или производству актива, подготовка которого к использованию по назначению или для продажи обязательно требует значительного времени (актив, отвечающий определенным требованиям), входят в состав стоимости такого актива. Капитализация затрат по займам продолжается до даты, когда завершены практически все работы, необходимые для подготовки актива к использованию или к продаже. Группа капитализирует затраты по кредитам и займам, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела капитальные расходы по активам, отвечающим определенным требованиям. Капитализированные затраты по займам рассчитываются на основе средней стоимости финансирования Группы (средневзвешенные процентные расходы применяются к расходам на квалифицируемые активы) за исключением случаев, когда средства заимствованы для приобретения актива, отвечающего определенным требованиям. Если это происходит, капитализируются фактические затраты, понесенные по конкретным займам в течение периода, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

Уставный капитал

Уставный капитал отражается по первоначальной стоимости.

Затраты на оплату услуг третьим сторонам, непосредственно связанные с выпуском новых долей, за исключением случаев объединения компаний, отражаются в составе капитала как уменьшение суммы, полученной в результате данной эмиссии.

Дивиденды

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала на конец отчетного периода только в том случае, если они были объявлены до конца отчетного периода включительно. Информация о дивидендах раскрывается в примечании о событиях, произошедших после конца отчетного периода. Выплата дивидендов и прочее распределение прибыли осуществляется на основе чистой прибыли текущего года по бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с российским законодательством.

После утверждения общим собранием акционеров дивиденды отражаются в консолидированной финансовой отчетности как распределение прибыли.

Условные активы и обязательства

Условные активы не отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в консолидированной финансовой информации в тех случаях, когда получение связанных с ними экономических выгод является вероятным.

Условные обязательства отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, за исключением случаев, когда выбытие ресурсов в связи с их погашением является маловероятным.

Резервы предстоящих расходов и платежей

Резервы по обязательствам и платежам начисляются, если Группа вследствие какого-либо прошлого события имеет существующие обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуются выбытие ресурсов, содержащих экономические выгоды, и величину обязательства можно оценить в денежном выражении с достаточной степенью надежности. Резервы

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

определяются путем дисконтирования расчетных будущих денежных потоков по ставке до налогообложения, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и рисков, свойственных данному обязательству.

В тех случаях, когда Группа ожидает возмещения затрат по резерву, сумма возмещения отражается как отдельный актив, при условии, что получение такого возмещения практически, бесспорно.

Налог на прибыль

Налог на прибыль отражается в финансовой отчетности в соответствии с требованиями законодательства, действующего на конец отчетного периода. Расходы (возмещение) по налогу на прибыль включают текущий и отложенный налоги и признаются в прибыли или убытке за год, за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе капитала или в составе прочего совокупного дохода. Помимо этого, в Российской Федерации действуют различные операционные налоги, применяющиеся в отношении компаний Группы. Эти налоги отражаются в консолидированном отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе в составе общих и административных расходов.

Текущий налог на прибыль представляет собой сумму налога, подлежащую уплате или получению в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за год, рассчитанных на основе действующих или по существу введенных в действие по состоянию на отчетную дату налоговых ставок, а также все корректировки величины обязательства по уплате налога на прибыль за прошлые годы.

Отложенный налог на прибыль рассчитывается по методу балансовых активов и обязательств в отношении всех налоговых убытков к переносу и временных разниц между налогооблагаемой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей консолидированной финансовой отчетности.

Отложенные суммы налога оцениваются по ставкам налогообложения, фактически вступившим в силу на конец отчетного периода, или которые, как ожидается, будут применяться в течение периода восстановления временных разниц или использования перенесенных с прошлых периодов налоговых убытков.

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются друг против друга, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств. В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания в составе Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль в счет налогооблагаемой прибыли и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности, в связи с чем налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

Отложенные налоговые активы в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков отражаются в той степени, в какой существует вероятность получения достаточной налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы указанные вычеты. Для определения суммы отложенных налоговых активов, которую можно признать в консолидированной финансовой отчетности, на основании вероятных сроков и размера будущей налогооблагаемой прибыли, а также будущих стратегий налогового планирования, необходимо суждение руководства.

Отложенный налог не признается в отношении следующих временных разниц:

- разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса, не влияющей ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток;
- разниц, относящихся к инвестициям в дочерние и ассоциированные организации, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем. Кроме того, отложенный налог не признается в отношении налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвилла.

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога.

Вознаграждения работникам

Начисление заработной платы, взносов в пенсионный фонд Российской Федерации и фонд социального страхования, оплачиваемого ежегодного отпуска и отпуска по болезни, премий, а также неденежных льгот проводится в том году, в котором услуги, определяющие данные виды вознаграждения, были оказаны сотрудниками Группы.

Заработная плата работников, относящаяся к трудовой деятельности текущего периода, признается в качестве расходов текущего периода.

Группа производит отчисления в пенсионный фонд Российской Федерации от имени своих работников и не имеет иных обязательств по выплате других пенсионных отчислений. Размер пенсионных отчислений учитывался в том же периоде, в котором производился учет соответствующей заработной платы. Группа не имеет каких-либо правовых или вытекающих из сложившейся деловой практики обязательств по выплате пенсий или аналогичных выплат.

Признание резерва по неиспользованным отпускам базируется на предложении среднего заработка и допущениях об уровне социальных налогов.

Новые учетные положения

Опубликован ряд новых стандартов и разъяснений, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты, и которые Группа еще не приняла досрочно.

- Основные средства - Поступления до предполагаемого использования (поправки к МСФО (IAS) 16), вступают в силу 1 января 2022 года;
- Ежегодные усовершенствования МСФО - цикл поправок 2018-2020 годов (поправки к МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IAS) 41), вступают в силу 1 января 2022 года;
- Ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности (поправки к МСФО (IFRS) 3), вступают в силу 1 января 2023 года;
- Раскрытие учетной политики (поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям по применению МСФО №2), вступают в силу 1 января 2023 года;
- Определение бухгалтерских оценок (поправки к МСФО (IAS) 8), вступают в силу 1 января 2023 года;
- Отложенный налог с активов и обязательств, возникающих в результате одной операции (поправки к МСФО (IAS) 12), вступают в силу 1 января 2023 года;
- Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8), вступают в силу 1 января 2024 года.

В январе 2020 Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 1, которые уточняют критерии, используемые для определения классификации обязательств, как краткосрочных или долгосрочных. Эти поправки уточняют, что краткосрочная или долгосрочная классификация основана на наличии у организации на конец отчетного периода права отсрочить урегулирование обязательства как минимум на двенадцать месяцев после отчетного периода. Поправки также проясняют, что «урегулирование» включает передачу денежных средств, товаров, услуг или долевых инструментов, за исключением случаев, когда обязательство по передаче долевых инструментов возникает из права на конвертацию, классифицированного как долевой инструмент отдельно от компонента обязательства составного финансового инструмента. Первоначально поправки вступали в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 года или позже.

В настоящее время Группа оценивает влияние этих новых стандартов и поправок на консолидированную финансовую отчетность. Группа будет оценивать влияние финальных поправок к МСФО (IAS) 1 на классификацию своих обязательств, как только они будут выпущены Советом по МСФО.

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Группа не верит, что поправка к МСФО (IAS) 1 в ее текущем виде будет иметь значительное влияние на классификацию ее обязательств, так как право на конвертацию ее составных долговых инструментов классифицировано как долевого инструмент и поэтому не влияет на классификацию конвертируемого долга как долгосрочного обязательства.

6. Основные средства

	Здания и строения	Машины и оборудование	Мебель и прочие ОС	Итого
Первоначальная стоимость				
На 1 января 2020 г.	134 265	14 560	6 379	155 204
Поступление	20 356	7 479	3 081	30 916
Выбытие	(51 602)	(210)	(68)	(51 880)
На 31 декабря 2020 г.	103 019	21 829	9 392	134 240
Поступление	422 270	6 079	11 434	439 782
Выбытие	(46 903)	(10)	(3 905)	(50 817)
На 31 декабря 2021 г.	478 387	27 897	16 922	523 205
Амортизация				
На 1 января 2020 г.	9 393	5 800	1 067	16 260
Начислено	8 944	4 634	2 376	15 954
Износ по выбывшим объектам	(5 771)	(163)	(68)	(6 002)
На 31 декабря 2020 г.	12 566	10 270	3 375	26 211
Начислено	23 836	7 722	3 601	35 160
Износ по выбывшим объектам	(11 226)	(10)	(1 594)	(12 829)
На 31 декабря 2021 г.	25 177	17 983	5 383	48 543
Остаточная стоимость основных средств на 1 января 2020 г.	124 873	8 760	5 312	138 944
Остаточная стоимость основных средств на 31 декабря 2020 г.	90 454	11 558	6 017	108 029
Остаточная стоимость основных средств на 31 декабря 2021 г.	453 210	9 914	11 539	474 663
Активы в форме права пользования на 31 декабря 2021 года	6 710	-	-	6 710
Итого остаточная стоимость основных средств и активов в форме права пользования на 31 декабря 2021 г.	459 920	9 914	11 539	481 373

Признаков обесценения основных средств не было выявлено на 31 декабря 2021 года, 31 декабря 2020 года и 01 января 2020 года.

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

7. Инвестиционная недвижимость

Ниже представлена информация об изменении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости:

Справедливая стоимость на 1 января 2020 г.	2 406 895
Поступление	476 445
Выбытие	(1 505)
Переоценка	261 204
Справедливая стоимость на 31 декабря 2020 г.	3 143 039
Поступление	364 029
Выбытие	(67 286)
Переоценка	827 087
Справедливая стоимость на 31 декабря 2021 г.	4 266 869

Инвестиционная недвижимость Группы была оценена независимым оценщиком по состоянию на 31 декабря 2021 года, 31 декабря 2020 года и 01 января 2020 года. Оценка на 31 декабря 2021 года, 31 декабря 2020 года и 01 января 2020 года была выполнена независимой фирмой ООО «Импульс», основана на рыночной стоимости с применением преимущественно доходного подхода.

В таблице ниже приведена информация о справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости Группы:

Наименование Объекта	Месторасположение	Компания собственник	Справедливая стоимость		
			31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года	1 января 2020 года
Торговые комплексы «Тюмень Сити Молл» и «Матрешка»	г. Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, д. 60 г. Тюмень, Широтная, д. 112	ООО «ИРИАН»	3 794 377	3 026 784	2 406 895
Нежилые здания	г. Тюмень, ул. Газовиков	ООО «Элит Строй»	125 964	116 255	-
Нежилые здания	г. Москва, Сельскохозяйственный 2-й проезд, д. 6	АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная»	151 141	-	-
Нежилые здания и сооружения	г. Москва, пр. Гольяновский, д. 3А, стр. 1	ООО «СЗ «НА МИНСКОЙ»	73 813	-	-
Нежилые здания	г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт, д. 24	ООО «Городок»	46 165	-	-
Водогрейная газовая котельная	г. Тюмень, ул. Первооткрывателей, д. 14, строение 1	ООО СЗ «К2»	75 409	-	-
Итого инвестиционная недвижимость			4 266 869	3 143 039	2 406 895

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

В таблице ниже приведен анализ справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, признанной в консолидированном отчете о финансовом положении по уровню иерархии оценки справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2021 года и изменение справедливой стоимости за 2021 год:

Наименование Объекта	Уровень 1 (Котируемые цены на активных рынках)	Уровень 2 (Существенные наблюдаемые входящие данные)	Уровень 3 (Существенные ненаблюдаемые входящие данные)	Итого
Торговый комплекс «Тюмень Сити Молл»	-	-	3 794 377	3 794 377
Нежилые здания на г. Тюмень, ул. Газовиков	-	-	125 964	125 964
Нежилые здания г. Москва, Сельскохозяйственный 2-й проезд	-	-	151 141	151 141
Нежилые здания и сооружения г. Москва, пр. Гольяновский	-	-	73 813	73 813
Нежилые здания г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт	-	-	46 165	46 165
Водогрейная газовая котельная	-	-	75 409	75 409
Итого инвестиционная недвижимость	-	-	4 266 869	4 266 869

В таблице ниже приведен анализ справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, признанной в отчете о финансовом положении по уровню иерархии оценки справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2020 года и изменение справедливой стоимости за 2020 год:

Наименование Объекта	Уровень 1 (Котируемые цены на активных рынках)	Уровень 2 (Существенные наблюдаемые входящие данные)	Уровень 3 (Существенные ненаблюдаемые входящие данные)	Итого
Торговый комплекс «Тюмень Сити Молл»	-	-	3 026 784	3 026 784
Нежилые здания на ул. Газовиков	-	-	116 255	116 255
Итого инвестиционная недвижимость	-	-	3 143 039	3 143 039

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

В таблице ниже приведен анализ справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, признанной в отчете о финансовом положении по уровню иерархии оценки справедливой стоимости по состоянию на 01 января 2020 года:

Наименование Объекта	Уровень 1 (Котируемые цены на активных рынках)	Уровень 2 (Существенные наблюдаемые входящие данные)	Уровень 3 (Существенные ненаблюдаемые входящие данные)	Итого
Торговый комплекс «Тюмень Сити Молл»	-	-	2 406 895	2 406 895
Итого инвестиционная недвижимость	-	-	2 406 895	2 406 895

В таблице ниже приведен анализ допущений, используемых при оценке справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, признанной в отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года, 31 декабря 2020 года и 01 января 2020 года:

Наименование Объекта	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Метод оценки	Допуще ния 2021	Допуще ния 2020	Допущения 1 января 2020	Справедливая стоимость		
						31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года	01 января 2020 года
Торговый комплекс «Тюмень Сити Молл» и Торговый комплекс «Матрешка»	-Ставка аренды в месяц	Доходный						
	-Процент недозагрузки прочих арендаторов		12.2 тыс руб за кв. м 11.7%	12.2 тыс руб за кв. м 45.3%	8.2 тыс руб за кв. м. 19.6%	3 794 377	3 026 784	2 406 895
	-Доля операционных расходов		64,2% 14,54%	11,55% 11,95%	18.4% 12.47%			
	-Ставка дисконтирования							
	-Ставка аренды в месяц							
Нежилые здания на ул. Газовиков	-Процент недозагрузки прочих арендаторов	Доходный	1.1 тыс руб за кв. м 12,1% 17,9%	1.2 тыс руб за кв. м 12,1% 17,9%	-	125 964	116 255	-
	-Доля операционных расходов							
	-Ставка дисконтирования		14.81%	11.49%				
	-Ставка аренды в месяц							
	-Процент недозагрузки прочих арендаторов		0.8 тыс руб за кв. м 0%	-	-	151 141	-	-
Нежилые здания г. Москва, Сельскохозяйств енный 2-й проезд	-Доля операционных расходов	Доходный	15,3%					
	-Ставка дисконтирования		14,54%					

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Нежилые здания и сооружения г. Москва, пр. Гольяновский	-Ставка аренды в месяц	Доходный	0.7 тыс руб за кв. м	-	-	73 813	-	-
	-Процент недозагрузки прочих арендаторов		0%					
	-Доля операционных расходов		17,9%					
	-Ставка дисконтирования		15,08%					
Нежилые здания г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт	-Ставка аренды в месяц	Доходный	0.15 - 0.45 тыс руб за кв. м	-	-	46 165	-	-
	-Процент недозагрузки прочих арендаторов		0%					
	-Доля операционных расходов		15,3%					
	-Ставка дисконтирования		14,54%					
Водогрейная газовая котельная	-Износ, %	Затратный	1,01%	-	-	75 409	-	-

В таблице ниже приведен количественный анализ чувствительности справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости к изменению ключевых ненаблюдаемых входящих данных по состоянию на 31 декабря 2021 года:

	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Уровень чувствительности	Эффект на справедливую стоимость
Торговый комплекс «Тюмень Сити Молл» и Торговый комплекс «Матрешка»	Увеличение доли свободных помещений	10%	(379 437)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(189 291)
	Увеличение ставок аренды	10%	320 910
	Рост ставки дисконтирования	1%	(55 899)
Нежилые здания на ул. Газовиков	Увеличение доли свободных помещений	10%	(7 074)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(3 584)
	Увеличение ставок аренды	10%	5 884
	Рост ставки дисконтирования	1%	(5 818)
Нежилые здания г. Москва, Сельскохозяйственный 2-й проезд	Увеличение доли свободных помещений	10%	(15 114)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(8 922)
	Увеличение ставок аренды	10%	15 092

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

	Рост ставки дисконтирования	1%	(13 437)
Нежилые здания и сооружения г. Москва, пр. Гольяновский	Увеличение доли свободных помещений	10%	(3 204)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(1 951)
	Увеличение ставок аренды	10%	3 204
	Рост ставки дисконтирования	1%	(2 552)
Нежилые здания г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт	Увеличение доли свободных помещений	10%	(2 595)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(1 464)
	Увеличение ставок аренды	10%	2 439
	Рост ставки дисконтирования	1%	(2 074)
Водогрейная газовая котельная	Увеличение износа	10%	(74)

В таблице ниже приведен количественный анализ чувствительности справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости к изменению ключевых ненаблюдаемых входящих данных по состоянию на 31 декабря 2020 года:

	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Уровень чувствительности	Эффект на справедливую стоимость
Торговый комплекс «Тюмень Сити Молл» и Торговый комплекс «Матрешка»	Увеличение доли свободных помещений	10%	(463 255)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(131 159)
	Увеличение ставок аренды	10%	385 251
Нежилые здания на ул. Газовиков	Увеличение доли свободных помещений	10%	(12 271)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(8 771)
	Увеличение ставок аренды	10%	12 322

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

В таблице ниже приведен количественный анализ чувствительности справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости к изменению ключевых ненаблюдаемых входящих данных по состоянию на 1 января 2020 года:

	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Уровень чувствительности	Эффект на справедливую стоимость
Торговый комплекс «Тюмень Сити Молл»	Увеличение доли свободных помещений	10%	(114 894)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(59 388)
	Увеличение ставок аренды	10%	300 764

8. Запасы

	31 декабря 2021 г. тыс.руб.	31 декабря 2020 г. тыс.руб.	1 января 2020 г. тыс.руб.
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи, учтенное по исторической стоимости приобретения	5 047 507	4 357 028	3 640 432
Приобретенные земельные участки, на которых не ведется строительство	12 296 318	440 217	446 138
Приобретенные права аренды, на земельных участках которых не ведется строительство	1 776 760	632 524	-
Готовая продукция и товары для перепродажи	126 150	419 330	3 091
Сырье и материалы	4 149	30 270	7 118
Итого запасы	19 250 884	5 879 369	4 096 778

Значительную часть незавершенного строительства и готовой продукции составляют расходы на строительство квартир, нежилых помещений и машиномест, а также затраты на приобретение земельных участков, возведение объектов инфраструктуры и социально-культурных объектов, относящихся к объектам, непроданным покупателям, а также к тем, по которым договоры с покупателем заключены, но затраты не полностью признаны в себестоимости по степени завершенности.

К приобретенным земельным участкам, на которых не ведется строительство, относятся земельные участки, по которым не получено разрешение на строительство и/или не завершены другие юридические и организационные мероприятия для начала строительства.

9. Торговая и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря 2021 г. тыс.руб.	31 декабря 2020 г. тыс.руб.	1 января 2020 г. тыс.руб.
Актив по договорам обеспеченные средствами на эскроу-счетах	9 847 242	8 265 674	103 640
Дебиторская задолженность перед дольщиками по договорам ДДУ	-	-	243 971
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	174 059	353 861	104 362
Прочая дебиторская задолженность	414 156	83 629	14 426
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(5 830)	(7 415)	(5 963)
Итого финансовая торговая и прочая дебиторская задолженность	10 429 627	8 695 749	460 436

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Предоплата по налогам	20 838	11 825	8 716
Предоплата связанным сторонам	3 361	632 565	524 552
Авансы выплаченные	1 453 511	39 973	42 225
Резерв	(13 264)	-	-
Итого нефинансовая и прочая дебиторская задолженность	1 464 446	684 363	575 493
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	11 894 073	9 380 112	1 035 929

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки по торговой и прочей дебиторской задолженности в течение 2021 и 2020 годов:

Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовой торговой и прочей дебиторской задолженности

	2021	2020
Остаток на начало периода	(7 415)	(5 963)
Чистое начисление резерва под ОКУ за период	1 585	(1 451)
Остаток на конец периода	(5 830)	(7 415)

Изменение резерва по нефинансовой торговой и прочей дебиторской задолженности

	2021	2020
Остаток на начало периода	-	-
Чистое начисление резерва за период	(13 264)	-
Остаток на конец периода	(13 264)	-

Анализ торговой и прочей дебиторской задолженности по срокам просрочки по состоянию на 31 декабря 2021 года показал, что торговая и прочая дебиторская задолженность в сумме 11 894 073 тыс. рублей является не просроченной (31 декабря 2020 года: торговая и прочая дебиторская задолженность в сумме 9 380 112 тыс. рублей является не просроченной; 1 января 2020 года: торговая и прочая дебиторская задолженность в сумме 1 035 929 тыс. рублей является не просроченной).

Анализ торговой и прочей финансовой дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2021 года показал, что вся торговая и прочая финансовая дебиторская задолженность в сумме 10 429 627 тыс. рублей относится к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском (31 декабря 2020 года: торговая и прочая финансовая дебиторская задолженность в сумме 8 695 749 тыс. рублей относится к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском; 1 января 2020 года: торговая и прочая финансовая дебиторская задолженность в сумме 460 436 тыс. рублей относится к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском). Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовой торговой и прочей дебиторской задолженности в течении 2021 и 2020 годов связано с изменением кредитного риска, формированием и погашением задолженности, отнесенной к стадии 1 по кредитному риску.

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

10. Долгосрочные и краткосрочные займы выданные

	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.	1 января 2020 г.
Займы, выданные юридическим лицам	712 055	604 426	885 693
Приобретенные права требования	601 727	532 272	83 515
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(13 135)	(7 125)	(6 751)
Итого займы выданные	1 300 647	1 129 573	962 457
В том числе:			
Краткосрочные займы выданные	532 376	522 748	864 890
<u>Долгосрочные займы выданные</u>	<u>768 271</u>	<u>606 825</u>	<u>97 567</u>

По состоянию на 31 декабря 2021 года займы, выданные юридическим лицам в размере 712 055 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 7,0% до 10,5%, со сроком погашения с декабря 2022 года по июнь 2030 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 118 233 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2020 года займы, выданные юридическим лицам в размере 604 426 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 7,5% до 10,5%, со сроком погашения с марта 2021 года по июнь 2030 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 187 398 тыс. рублей.

По состоянию на 1 января 2020 года займы, выданные юридическим лицам в размере 885 693 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 7,0% до 11,5%, со сроком погашения с марта 2021 года по июнь 2028 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 84 403 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2021 года приобретенные права требования в размере 601 727 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке от 6,5% до 9%, со сроком погашения с июня 2022 года по декабрь 2023 года.

По состоянию на 31 декабря 2020 года приобретенные права требования в размере 532 272 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке от 6,0% до 9,4%, со сроком погашения с декабря 2022 года по декабрь 2027 года.

По состоянию на 1 января 2020 года приобретенные права требования в размере 83 515 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке от 8,0% до 9,4%, со сроком погашения с декабря 2020 года по декабрь 2027 года.

Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки по долгосрочным и краткосрочным займам выданным

	2021	2020
Остаток на начало периода	(7 125)	(6 751)
Чистое начисление резерва под ОКУ за период	(6 010)	(374)
Остаток на конец периода	(13 135)	(7 125)

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Анализ долгосрочных и краткосрочных займов выданных по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2021 года показал, что все долгосрочные и краткосрочные займы выданные в сумме 1 300 647 тыс. рублей относятся к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском (31 декабря 2020 года: долгосрочные и краткосрочные займы выданные в сумме 1 129 573 тыс. рублей относятся к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском; 1 января 2020 года: долгосрочные и краткосрочные займы выданные в сумме 962 457 тыс. рублей относятся к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском).

11. Денежные средства, эквиваленты денежных средств и денежные средства с ограничением использования

	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.	1 января 2020 г.
Касса	72	70 786	71 136
Расчетный счет	392 276	326 244	118 773
<i>С кредитным рейтингом от BB- до BBB+</i>			
- в рублях	392 276	326 244	118 773
Депозитный счет	21 920	-	49 750
<i>С кредитным рейтингом от BBB- до BBB+</i>			
- в рублях	21 920	-	49 750
Итого	414 268	397 030	239 659

На денежные средства, размещенные на банковских счетах, начисляются проценты.

Данные о движении денежных средств представлены в Отчете о движении денежных средств.

Рейтинги приведены по международной шкале Standard&Poor's и Fitch при их наличии, в противном случае используются рейтинги Moody's и национальных рейтинговых агентств, аккредитованных Банком России.

По состоянию на 31 декабря 2021 года, 31 декабря 2020 года и 1 января 2020 года все денежные средства и их эквиваленты отнесены к Стадии 1 по кредитному качеству и подвержены минимальному кредитному риску. Сумма резерва под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2021, 31 декабря 2020 и 01 января 2020 года незначительна и не была отражена в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

На 31 декабря 2021 года долгосрочные денежные средства с ограничением использования состояли из денежных средств в сумме 2 960 747 тыс. руб. на счете в банке, являющиеся отзывным покрытием бездокументарным аккредитивом, на котором размещены денежные средства для будущих оплат по договорам с генеральным подрядчиком и техническим заказчиком (на 31.12.2020 года: 2 688 208 тыс. руб. и на 01.01.2020 года: 2 302 500 тыс. руб.).

Ниже представлена информация об остатках денежных средств на эскроу счетах по состоянию на отчетные даты:

	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Эскроу счета	12 991 731	12 020 450	436 209
Итого	12 991 731	12 020 450	436 209

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве. В 2021 году поступление на счета эскроу составило 14 463 044 тыс. руб. (в 2020 году: 11 726 180 тыс. руб.).

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

12. Собственный капитал и нераспределенная прибыль

Согласно российскому законодательству в качестве дивидендов между участниками компаний Группы может быть распределена только накопленная нераспределенная прибыль согласно бухгалтерской (финансовой) отчетности компаний Группы, подготовленной в соответствии с российским законодательством.

В течение 2021 года по итогам 2020 года были выплачены дивиденды участникам Группы в размере 184 310 тыс. руб.

В течение 2020 года по итогам 2019 года были выплачены дивиденды участникам Группы в размере 40 541 тыс. руб.

13. Кредиты и займы

	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.	1 января 2020 г.
Долгосрочные кредиты и займы			
Долгосрочные банковские кредиты	22 869 713	10 379 382	3 413 418
Долгосрочные займы, полученные от связанных сторон	1 171 525	1 688 207	1 568 965
Необеспеченные облигации и займы	863 067	-	-
Долгосрочные займы, полученные от третьих сторон	44 646	-	-
Долгосрочные обязательства по аренде	4 264	-	-
Всего долгосрочных кредитов и займов	24 953 215	12 7067 589	4 982 383
Долгосрочные кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитивам	2 960 747	2 688 208	2 302 500
Всего долгосрочные кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву	2 960 747	2 688 208	2 302 500
Краткосрочные кредиты и займы			
Текущая часть долгосрочных банковских кредитов	-	-	2 432
Текущая часть долгосрочных займов, полученных от связанных сторон	160 000	195 000	5 000
Текущая часть долгосрочных займов, полученных от третьих сторон	50 000	-	-
Краткосрочная задолженность по процентам коммерческим банкам	-	70 866	15 643
Краткосрочная задолженность по процентам по облигациям	118 790	-	-
Краткосрочная часть обязательств по договорам аренды	2 273	-	-
Краткосрочная задолженность по процентам связанным сторонам	1 551	64 106	6 601
Всего краткосрочных кредитов и займов	332 614	329 972	29 676

Балансовая стоимость кредитов и займов приблизительно равна их справедливой стоимости. Ставки по банковским кредитам являются плавающими, они зависят от суммы средств, числящихся на счетах эскроу, а также от суммы средств, размещенных на аккредитивах.

По состоянию на 31 декабря 2021 года привлеченные банковские кредиты в размере 25 830 460 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 0 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 7% до 13,7%, со сроком погашения с июня 2023 года по март 2030 года, из них 2 960 747 тыс. руб. это кредитные средства, являющиеся покрытием по открытым аккредитивам. Сумма начисленных процентов составляет 70 866 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2020 года привлеченные банковские кредиты в размере 13 067 590 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 0 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 7,5% до 10,5%, со сроком погашения с декабря

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

2021 года по март 2030 года, из них 2 688 208 тыс. руб. это кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву. Сумма начисленных процентов составляет 70 866 тыс. рублей.

По состоянию на 1 января 2020 года привлеченные банковские кредиты в размере 5 715 918 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 2 432 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 4,75% до 11,2%, со сроком погашения с июня 2020 года по март 2029 года, из них 2 302 500 тыс. руб. это кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву. Сумма начисленных процентов составляет 15 643 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2021 года привлеченные займы, полученные от связанных сторон, в размере 1 331 525 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 160 000 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от физических лиц, по ставкам от 6,0% до 13,0%, со сроком погашения с марта 2022 по июнь 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 1 551 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2020 года привлеченные займы, полученные от связанных сторон, в размере 1 883 207 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 195 000 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от физических лиц, по ставкам от 6,0% до 13,0%, со сроком погашения с января 2021 по июнь 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 64 086 тыс. рублей.

По состоянию на 01 января 2020 года привлеченные займы, полученные от связанных сторон, в размере 1 573 965 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 5 000 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от физических лиц, по ставкам от 7,0% до 9,0%, со сроком погашения с июня 2020 по июнь 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 22 244 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2021 года привлеченные займы, полученные от третьих сторон, в размере 94 646 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 50 000 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от физических лиц, по ставкам от 6,0% до 13,0%, со сроком погашения с марта 2022 по июнь 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 470 тыс. рублей.

В августе 2021 года на Московской Бирже Группа разместила бездокументарные процентные неконвертируемые облигации ООО «Элит Строй» (код регистрации 4-01-00593-R) на сумму 1 000 000 тыс. рублей со сроком погашения 15 августа 2024 года, ежемесячной выплатой купонного дохода и с фиксированной ставкой доходности 12%. Обязательство по которым на 31.12.2021 составило 863 067 тыс. руб. (в том числе краткосрочная часть - 118 790 тыс. рублей).

Все привлеченные кредиты и займы были в рублях.

По состоянию на 31 декабря 2021 года активы Группы переданы в залог в качестве обеспечения по следующим займам:

Наименование банка	Договор	Справедливая стоимость, тыс. руб			Сумма залога, тыс. руб.
		Здание/строение	Земля	Незавершенное строительство	
ПАО «Сбербанк России»	№ 104 от 07.08.2020	-	-	9	9
ПАО «Сбербанк России»	№ 104-2 от 07.08.2020 г.	-	-	1 102 935	1 102 935
ПАО «Сбербанк России»	№ 142-5 от 05.10.2020	-	-	1 870 546	1 870 546
ПАО «Сбербанк России»	№ 142-6 от 05.10.2020 г.	-	-	142 514	142 514
ПАО «Сбербанк России»	№ 58-2 (58-1/2) от 02.09.2021 г.	-	-	10	10
ПАО «Сбербанк России»	№ 166-3 от 01.10.2021 г.	-	-	222 064	222 064
ПАО «Сбербанк России»	№ 58-2/6 от 02.09.2021 г.	-	-	213 980	213 980
ПАО «Банк ВТБ»	ДП1-ЦН-728740/2020/00029 от 26.06.2020	-	-	594 000	594 000
ПАО «Банк ВТБ»	ДП1-ЦН-728740/2021/00001 от 28.01.2021	-	-	698 000	698 000

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

ПАО «Банк ВТБ»	ДП1-ЦН-728740/2021/00001 от 28.01.2021	-	-	100 000	100 000
ПАО «Сбербанк России»	№ 34 от 08.04.2020, № 69 от 30.05.2017, № 94 от 30.05.2019, № 140 от 20.12.2017	1 534 822	65 048	-	1 599 870
ПАО «Сбербанк России»	№ 34 от 08.04.2020, № 94 от 30.05.2019	-	96 564	15 566	112 130
ПАО «Сбербанк России»	№ 243-10 от 23.12.2021 г.	-	-	7 271 605	7 271 605
ПАО «Сбербанк России»	№ 76/2-7 от 03.06.2021 г.	-	-	300 426	300 426
ПАО «Сбербанк России»	№ 76/3-7 от 01.09.2021 г.	-	-	20 554	20 554
ПАО «Сбербанк России»	№ 76/4-7 от 01.09.2021 г.	-	-	132 561	132 561
ПАО «Банк ВТБ», филиал в г. Екатеринбург	№ КС-ЦН-728740/2020/00029 от 26.06.2020	-	119 101	-	119 101
ПАО «Сбербанк России»	№ 58-4/7 от 01.09.2021 г.	-	-	4 473	4 473
ПАО «Сбербанк России»	№ 58-3/1 от 10.06.2021 г.	-	-	70 127	70 127
ПАО «Сбербанк России»	№ 58-2/1 от 02.09.2021 г.	-	-	35 262	35 262
ПАО «Сбербанк России»	№ 58-5/1 от 22.09.2021 г.	-	-	2 719	2 719
АО «Банк ДОМ.РФ»	№971/264-20 от 10.11.2020	-	78 894	-	78 894
АО «Банк ДОМ.РФ»	№986/264-20 от 16.11.2020г.	-	-	454 944	454 944
ПАО «Сбербанк России»	166-4 23.09.2021г. срок 27.12.2023	-	-	2 625 407	2 625 407
ПАО «Сбербанк России»	166-4 23.09.2021г. срок 28.03.2024	-	-	300 000	300 000
АО «Банк ДОМ.РФ»	570/147-21 от 11.06.2021	-	1 320 000	-	1 320 000
ПАО «Сбербанк России»	231-3 09.12.2021 ; № 231 -4 09.12.2021; 231-2 09.12.2021	-	-	13 522 546	13 522 546
ПАО «Сбербанк России»	№104-1 от 07.08.2020	-	84 080	489 114	573 194
ПАО «Сбербанк России»	№166-1 от 13.09.2021	-	-	637 555	637 555
ПАО «Сбербанк России»	№166-2 от 13.09.2021	-	610 000	-	610 000

По состоянию на 31 декабря 2020 года переданы в залог в качестве обеспечения:

Наименование банка	Договор	Справедливая стоимость, тыс. руб			Сумма залога, тыс. руб.
		Здание/строение	Земля	Незвершенное строительство	
ПАО «Сбербанк России»	№69 от 30.05.2017	6 160 332	288 927	19 467	6 468 726
ПАО «Сбербанк России»	№140 от 20.12.2017	2 690 328	226 997	0,7	2 917 326
ПАО «Сбербанк России»	№198 от 05.11.2019	-	208 198	2 218 791	2 426 989
ПАО «Сбербанк России»	№94 от 30.05.2019	2 413 824	67 881	-	2 481 705
ПАО «Сбербанк России»	№174 от 08.10.2019	154 254	303 182	1 816 255	2 273 691
АО «Банк ДОМ.РФ»	№09-264/КЛ-20 от 10.11.2020	-	659 566	-	659 566
ПАО «Сбербанк России»	№ 34 от 08.04.2020	3 095 904	288 927	19 467	3 404 298
ПАО «Сбербанк России»	№62 от 09.06.2020	-	-	1 345 582	1 345 582

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

ПАО «Сбербанк России»	№113-1 от 24.07.2020	2 387 640			2 387 640
ПАО «Сбербанк России»	№113-6 от 24.07.2020	-	227 229	1 664 969	1 892 198
ПАО «Сбербанк России»	№ 142 от 05.10.2020	-	-	2 117 726	2 117 726

По состоянию на 1 января 2020 года переданы в залог в качестве обеспечения:

Наименование банка	Договор	Справедливая стоимость, тыс. руб			Сумма залога, тыс. руб.
		Здание/строение	Земля	Незвершенное строительство	
ПАО «Сбербанк России»	№69 от 30.05.2017	6 160 332	288 927	19 467	6 468 726
ПАО «Сбербанк России»	№140 от 20.12.2017	2 690 328	226 997	0,7	2 917 326
ПАО «Сбербанк России»	№198 от 05.11.2019	-	208 198	2 218 791	2 426 989
ПАО «Сбербанк России»	№94 от 30.05.2019	2 413 824	67 881	-	2 481 705
ПАО «Сбербанк России»	№174 от 08.10.2019	154 254	303 182	1 816 255	2 273 691

Ниже представлена сверка движения денежных потоков от финансовой деятельности по полученным кредитам и займам.

	Кредиты и займы	Дивиденды
Остатки на 31 декабря 2019 г.	7 314 559	-
Основная сумма	4 974 171	-
Основная сумма, являющаяся покрытием по аккредитивам	2 302 500	-
Проценты к уплате	37 886	-
Денежные потоки		
Поступление от кредитов и займов	10 237 870	-
Погашение кредитов и займов	(273 330)	-
Уплаченные проценты	(305 087)	-
Дивиденды выплаченные	-	(40 541)
Неденежные движения		
Проценты начисленные	414 274	-
Прочие неденежные движения	(18)	-
Дивиденды начисленные	-	40 541
Остатки на 31 декабря 2020 г.	15 085 769	-
Основная сумма	12 262 600	-
Основная сумма, являющаяся покрытием по аккредитивам	2 688 208	-
Проценты к уплате	134 952	-
Денежные потоки		
Поступление от кредитов и займов	21 856 538	-
Погашение кредитов и займов	(9 613 295)	-
Уплаченные проценты	(512 441)	-
Дивиденды выплаченные	-	(184 310)
Неденежные движения		
Проценты начисленные	1 341 095	-
Прочие неденежные движения	88 910	-
Дивиденды начисленные	-	184 310

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Остатки на 31 декабря 2021 г.	28 246 576	-
Основная сумма	24 716 930	-
Основная сумма, являющаяся покрытием по аккредитивам	2 960 747	-
Проценты к уплате	568 899	-

14. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.	1 января 2020 г.
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками по основной деятельности	2 151 563	1 923 481	1 339 668
Задолженность перед дольщиками по ДДУ	66 182	993 131	584 603
Задолженность перед персоналом	4 393	1 326	1 053
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	176 902	521 058	345 346
Авансы полученные	5 453	86 800	84 017
Резервы предстоящих расходов	595 224	73 213	1 776
Всего торговая и прочая кредиторская задолженность	2 999 717	3 599 009	2 356 463

Справедливая стоимость торговой и прочей кредиторской задолженности приблизительно равна ее балансовой стоимости по состоянию на 31 декабря 2021, 31 декабря 2020 года и на 01 января 2020 года.

Кредиторская задолженность по налогам

	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.	1 января 2020 г.
НДС	70 643	18 760	16 872
Налог на имущество	17 511	24 655	9 575
Налог на прибыль	202 692	22 394	121 893
Подоходный налог	1 223	538	322
Внебюджетные фонды	2 473	636	761
Прочие налоги	37 358	6 907	2 534
Итого	331 900	73 890	151 957

15. Выручка

Ниже приведена информация по выручке по видам деятельности.

	2021 г.	2020 г.
Выручка по договорам долевого участия	16 564 504	10 261 246
Услуги (аренда)	1 163 816	619 564
Выручка по договорам купли-продажи	137 542	516 733
Услуги (подряд)	66 527	-
Прочая выручка	967	741
Всего выручки	17 933 356	11 398 284

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Ниже приведена информация по выручке по регионам.

	2021 г.	2020 г.
Тюмень	14 748 628	9 703 121
Санкт-Петербург	1 667 508	688
Москва	1 517 220	1 694 475
Всего выручки	17 933 356	11 398 284

Ниже приведена информация по выручке признаваемой в момент времени или на протяжении времени.

	2021 г.	2020 г.
Выручка, признаваемая на протяжении времени	16 564 504	10 261 246
Выручка, признаваемая в момент времени	1 368 852	1 137 038
Всего выручки	17 933 356	11 398 284

Выручка от реализации за 2021 год включает значительный компонент финансирования, определенный на основе процентных ставок, действующих на дату заключения договоров с покупателями от 6,7% до 10,2% (2020 год: от 8% до 10,2%).

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренной кредитным договором. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытому остатками на счетах эскроу и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита, в результате чего фактическая ставка в определенные периоды составляла менее 1%. Базовые ставки в 2021 году составляли от 7% до 11,48% (в 2020 году: от 7% до 11,2%).

Величина значительного компонента финансирования, включенного в цену сделки, признанной в выручке, за 2021 год составила 105 090 тыс. руб. (за 2020 год: 20 138 тыс. руб.)

16. Себестоимость

	2021 г.	2020 г.
Себестоимость по договорам долевого участия	9 291 448	8 033 790
Себестоимость услуг (аренда)	456 955	364 992
Итого	9 748 403	8 398 782

17. Общие и коммерческие расходы

	2021 г.	2020 г.
Коммерческие расходы	1 180 337	26 793
Профессиональные услуги	480 372	4 911
Текущее обслуживание и ремонт	232 766	526
Заработная плата и расходы, связанные с ней	128 051	15 845
Прочие налоги	98 629	68 469
Банковская комиссия	96 494	34 758
Амортизация	40 917	4 472
Аренда	38 390	1 984
Транспортные расходы	3 383	5
Прочие расходы	36 588	12 985
Итого расходов	2 335 927	170 748

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Увеличение коммерческих расходов, расходов на профессиональные услуги, расходов по текущему обслуживанию и ремонту, а также расходов по заработной плате в 2021 году определяет в основном существенным увеличением темпов и объемов строительства новых объектов, а также расширением географии присутствия Группы.

18. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы	2021 г.	2020 г.
Прибыль от приобретения дочерней компании (прим. 28)	255 977	1
Доходы от продажи основных средств	186 732	14 546
Прощение долга	40 266	45 936
Возврат страховых сумм по договору страхования гражданской ответственности застройщика	28 934	-
Штраф, пени к получению	4 740	-
Плата за пользование земельным участком	1 227	-
Излишки товаров	18	7
Прочие доходы	16 262	40 196
Итого	534 156	100 686
Прочие расходы	2021 г.	2020 г.
Обесценение гудвилла (прим. 28)	384 540	-
Благотворительность	19 000	-
Чистые расходы на создание резерва	13 719	1 602
Прочие расходы/после ввода объектов строительства	11 148	-
НДС с прочей реализации	5 933	-
Вознаграждение за организацию и проведение аукциона по продаже имущества	3 500	-
Списание дебиторов	2 858	-
Претензия	2 132	-
Штраф, пени к уплате	1 407	1 670
Безвозмездная передача денежных средств	586	-
Недостачи и потери	497	630
Чистый убыток по операциям уступки прав требований	-	92 435
Прочие расходы	23 520	7 299
Итого	468 840	103 636

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

19. Финансовые доходы и расходы

Финансовые доходы	2021 г.	2020 г.
Доходы по процентам - Связанные стороны	176 749	43 025
Процентный доход по банковским депозитам	11 453	-
Доходы по процентам - Третьи стороны	106 565	22 943
Итого финансовые доходы	294 767	65 968
Финансовые расходы	2021 г.	2020 г.
Расходы по процентам - Третьи стороны	(1 288 682)	(398 030)
Расходы по процентам - Связанные стороны	(52 245)	(16 244)
Процентный расход по аренде	(168)	-
Итого финансовые расходы	(1 341 095)	(414 274)
Чистые затраты на финансирование	(1 046 328)	(348 306)

20. Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	2021 г.	2020 г.
Текущие расходы по налогу на прибыль	888 741	76 564
Изменения отложенного налогообложения, связанные с возникновением и списанием временных разниц	167 440	463 217
Расходы по налогу на прибыль за год	1 056 181	539 781

Текущая ставка налога на прибыль, применяемая к большей части прибыли Группы, составляет 20%. Ниже представлено сопоставление теоретического налогового расхода с фактическим расходом по налогообложению.

	2021 г.	2020 г.
Прибыль по МСФО до налогообложения	5 685 284	2 738 157
Теоретические налоговые отчисления по соответствующей ставке (2021-2020 гг.: 20 %)	1 137 057	547 631
Расходы, не уменьшающие налоговую базу, за вычетом необлагаемых доходов	(80 875)	(7 850)
Расходы по налогу на прибыль за год	1 056 181	539 781

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению определенных временных разниц между балансовой стоимостью ряда активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и в целях расчета налога на прибыль Группы.

	31 декабря 2021 года	Отражено в составе прибылей и убытков	Приобретение компаний	31 декабря 2020 года
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу				
Краткосрочные финансовые активы	3 087	1 853	72	1 162
Активы по договору	38 087	(178 070)	-	216 157
Прочие активы	63 704	40 501	2 726	20 477
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	-	(7 844)	-	7 844
Амортизация ОС и внеоборотные активы	22 253	21 253	1000	-
Займы выданные	73 215	73 215	-	-
Переоценка инвестиционной собственности	(23 611)	(23 612)	1	-
Операционная аренда	50	50	-	-
Запасы	1 178 263	-	1 178 263	-
Прочее	4 132	-	4 133	-
Итого сумма отложенных налоговых активов	1 359 180	(72 654)	1 186 194	245 640
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу				
Переоценка инвестиционной собственности	(373 192)	(213 784)	-	(159 408)
Обязательства по договору	(549 119)	248 001	-	(797 120)
Запасы	(1 555 708)	-	(1 555 708)	-
Резервы по финансовым активам	3 395	3 396	(1)	-
Кредиты и займы полученные	(11 805)	(11 805)	-	-
Амортизация ОС и внеоборотные активы	(136 965)	(120 594)	(16 371)	-
Итого сумма отложенных налоговых обязательств	(2 623 394)	(94 786)	(1 572 080)	(956 528)
Итого чистое отложенное налоговое обязательство	(1 264 214)	(167 440)	(385 886)	(710 888)

	31 декабря 2020 года	Отражено в составе прибылей и убытков	1 января 2020 года
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу			
Краткосрочные финансовые активы	1 162	(68)	1 230
Активы по договору	216 157	211 909	4 248
Убытки прошлых лет	20 477	(2 363)	22 840
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	7 844	7 330	514
Итого сумма отложенных налоговых активов	245 640	216 808	28 832
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу			
Переоценка инвестиционной собственности	(159 408)	(38 529)	(120 879)
Обязательства по договору	(797 120)	(641 496)	(155 624)
Итого сумма отложенных налоговых обязательств	(956 528)	(680 025)	(276 503)
Итого чистое отложенное налоговое обязательство	(710 888)	(463 217)	(247 671)

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

21. Денежные средства с ограничением к использованию

По состоянию на 31 декабря 2021 года остатки денежных средств с ограничением к использованию в размере 2 960 747 тыс. рублей (31 декабря 2020 года - 2 688 208 тыс. рублей, 01 января 2020 года - 2 302 500 тыс. рублей), находятся на специальных счетах по учету средств по покрытым безотзывным документарным аккредитивам в банках и имеют ограничения к использованию. Использование данных средств возможно исключительно в рамках финансирования затрат, понесенных в связи со строительством объектов недвижимости, по заключенным подрядным договорам в разрезе реестров платежей с предоставлением подтверждающих документов и не могут быть использованы на какие-либо иные цели. Использование средств производится в рамках Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ. Обязательства Группы по возврату полученных кредитов отражены по строке «Долгосрочные кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву» и имеют контрактный срок погашения более 12 месяцев от отчетной даты.

22. Управление финансовыми рисками

В рамках своей деятельности Группа подвержена ряду финансовых рисков: рыночному риску (который включает риск изменения валютного курса, риск изменения процентных ставок), кредитному риску, риску ликвидности.

Политика Группы в области управления рисками базируется на комплексном подходе к организации риск-менеджмента, в том числе в части идентификации существующих рисков, разработки методов и технологий их оценки, снижения (предотвращения) и мониторинга.

(a) Риск изменения валютного курса

Валютный риск - это риск отрицательного воздействия изменения курса валют на финансовые результаты Группы.

Валютный риск возникает по финансовым инструментам, выраженным в иностранной валюте, отличной от функциональной валюты, в которой они оцениваются.

Валютный риск оценивается ежемесячно с использованием анализа чувствительности и поддерживается в рамках параметров, утвержденных в соответствии с политикой Группы. В анализ включаются только монетарные статьи, выраженные в долларах США и евро, по компаниям, функциональная валюта которых отличается от российского рубля.

Валютный риск у Группы отсутствует, так как на отчетные даты все активы и обязательства Группы номинированы в рублях.

(с) Риск изменения процентных ставок

Риск изменения процентных ставок связан с изменением процентных ставок, которое может отрицательно сказаться на финансовых результатах Группы. Основной процентный риск Группы возникает в связи с долгосрочными и краткосрочными кредитами и займами.

При привлечении кредитных средств Группой принимаются все возможные действия для минимизации процентных ставок. При привлечении новых кредитов или займов руководство Группы на основе собственных профессиональных суждений и информации о текущих и ожидаемых процентных ставках на рынках долгосрочного кредитования решает вопрос о привлечении заемных средств по фиксированным или переменным ставкам в зависимости от того, какая ставка будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения.

В приведенной ниже таблице показана чувствительность прибыли Группы к возможному росту или снижению процентных ставок на 1%. Увеличение или уменьшение ставок на 1% отражает проведенную

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

руководством оценку их возможного изменения. Анализ чувствительности проводится на основании допущения о том, что сумма задолженности на отчетную дату не погашалась в течение всего года.

	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.	1 января 2020 г.
Займы выданные	1 300 648	1 129 573	962 457
Кредиты и займы полученные	25 285 829	12 397 560	5 012 059
Кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву	2 960 747	2 688 208	2 302 500
Влияние на прибыль/ (убыток):			
Уменьшение ставки на 1%	269 459	139 562	63 521
Увеличение ставки на 1%	(269 459)	(139 562)	(63 521)
Влияние на капитал:			
Уменьшение ставки на 1%	215 567	111 650	50 817
Увеличение ставки на 1%	(215 567)	(111 650)	(50 817)

Допущения об изменениях в базисных пунктах в рамках анализа чувствительности к изменениям процентных ставок основываются на наблюдаемой в данный момент рыночной ситуации.

(d) Кредитный риск

Группа принимает на себя кредитный риск, а именно риск того, что контрагент не сможет полностью погасить задолженность в установленный срок.

Управление кредитным риском осуществляется путем долгосрочного планирования, а также посредством регулярного анализа способности существующих и потенциальных контрагентов погасить процентные платежи и основную сумму задолженности, а также посредством изменения кредитных лимитов в случае необходимости.

В целях оценки и классификации по уровню кредитного риска финансовых активов, Группа использует внутреннюю систему рейтингов с определенным диапазоном вероятностей наступления дефолта:

Уровень кредитного риска по единой шкале	Соответствующий интервал
Минимальный кредитный риск	Непросроченные и/или от 1 до 30 дней просрочки
Умеренный кредитный риск	от 31 до 90 дней просрочки
Высокий кредитный риск	Более 90 дней просрочки

Группа не обладает финансовыми инструментами, которые имеют оценку уровней риска внешним международными рейтинговыми агентствами.

Каждому уровню кредитного риска по единой шкале присваивается определенная степень платежеспособности:

Минимальный кредитный риск - активы с высоким кредитным качеством и с низким ожидаемым кредитным риском;

Умеренный кредитный риск - активы с достаточным кредитным качеством и со средним кредитным риском;

Высокий кредитный риск - кредитно-обесцененные активы с просрочкой платежа более 365 дней.

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Максимальная величина кредитного риска Группы равна балансовой стоимости каждого финансового актива, отраженного в консолидированном отчете о финансовом положении с учетом оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки:

	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.	1 января 2020 г.
Займы выданные	1 300 648	1 129 573	962 457
Торговая и прочая дебиторская задолженность	10 429 627	8 695 749	460 436
Денежные средства и их эквиваленты	414 268	397 030	239 659

(е) Риск ликвидности

Риск ликвидности - это риск того, что Группа не сможет выполнить своих финансовых обязательств при наступлении срока их исполнения.

Разумное управление риском ликвидности подразумевает под собой поддержание достаточного количества денежных средств в наличии для погашения кредитных ресурсов и покрытия рыночной позиции. Руководство Группы отслеживает основные прогнозы резерва ликвидности Группы на основе ожидаемых денежных потоков.

Руководство Группы осуществляет контроль над ликвидностью, используя процедуры бюджетирования.

Приведенная ниже таблица показывает распределение финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2021 года по договорным срокам, оставшимся до погашения.

	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Обязательства					
Краткосрочные					
Кредиты и займы	277 053	60 264	-	-	337 317
Долгосрочные					
кредиты и займы	-	-	30 378 473	5 801 693	36 180 166
Торговая					
кредиторская	2 151 563	-	-	-	2 151 563
Итого финансовых обязательств	2 428 616	60 264	30 378 473	5 801 693	38 669 046

Приведенная ниже таблица показывает распределение финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2020 года по договорным срокам, оставшимся до погашения.

	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Обязательства					
Краткосрочные					
Кредиты и займы	193 349	72 384	-	-	265 733
Долгосрочные					
кредиты и займы	-	-	10 676 550	7 039 292	17 715 842
Торговая					
кредиторская	1 923 480	-	-	-	1 923 480
Итого финансовых обязательств	2 116 829	72 384	10 676 550	7 039 292	19 905 055

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Приведенная ниже таблица показывает распределение финансовых обязательств по состоянию на 1 января 2020 года по договорным срокам, оставшимся до погашения.

	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Обязательства					
Краткосрочные					
Кредиты и займы	-	32 050	-	-	32 050
Долгосрочные					
кредиты и займы	-	-	676 817	7 018 351	7 695 168
Торговая					
кредиторская	1 339 668	-	-	-	1 339 668
Итого финансовых обязательств	1 339 668	32 050	676 817	7 018 351	9 066 886

(f) Управление риском капитала

Группа осуществляет управление капиталом для обеспечения продолжения деятельности Группы в обозримом будущем и одновременной максимизации прибыли для участников за счет оптимизации соотношения заемных и собственных средств.

В состав капитала Группы входят долговые обязательства, которые включают в себя долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы, денежные средства и их эквиваленты, а также капитал Группы, включающий уставный капитал и нераспределенную прибыль.

23. Сверка категорий финансовых активов с категориями оценки

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» Группа относит свои финансовые активы в следующие категории оценки:

1. финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости;
2. финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход;
3. финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

В таблице ниже представлена сверка классов финансовых активов с категориями оценки по состоянию на 31 декабря 2021 года:

	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	414 268	414 268
Займы выданные	1 300 648	1 300 648
Денежные средства с ограничением использования	2 960 747	2 960 747
Дебиторская задолженность	10 429 627	10 429 627
Итого финансовых активов	15 105 290	15 105 290
Нефинансовые активы		26 861 533
Итого активов		41 966 823

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

В таблице ниже представлена сверка классов финансовых активов с категориями оценки по состоянию на 31 декабря 2020 года:

	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	397 030	397 030
Займы выданные	1 129 573	1 129 573
Денежные средства с ограничением использования	2 688 208	2 688 208
Дебиторская задолженность	8 695 749	8 695 749
Итого финансовых активов	12 910 560	12 910 560
Нефинансовые активы		10 129 113
Итого активов		23 039 673

В таблице ниже представлена сверка классов финансовых активов с категориями оценки по состоянию на 1 января 2020 года:

	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	239 659	239 659
Займы выданные	962 457	962 457
Денежные средства с ограничением использования	2 302 500	2 302 500
Дебиторская задолженность	500 409	500 409
Итого финансовых активов	4 005 025	4 005 025
Нефинансовые активы		7 261 089
Итого активов		11 266 114

24. Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость определяется как цена, по которой инструмент может быть обменян в рамках текущей операции между заинтересованными сторонами, желающими заключить сделку на рыночных условиях, за исключением вынужденной продажи или ликвидации. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котировка финансового инструмента на активном рынке. Поскольку для большей части финансовых инструментов Группы не существует ликвидного рынка, их справедливую стоимость необходимо определять исходя из существующей рыночной конъюнктуры и специфических рисков, сопряженных с конкретным инструментом. Представленные далее оценки могут не соответствовать суммам, которые Группа способна получить при рыночной продаже всего имеющегося пакета конкретного инструмента.

Группа использует следующие методы и допущения для оценки справедливой стоимости финансовых инструментов:

Займы выданные. Займы, выданные отражаются за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки. Оценочная справедливая стоимость займов, выданных представляет собой дисконтированную сумму ожидаемых оценочных будущих денежных потоков. С целью определения справедливой стоимости ожидаемые денежные потоки дисконтируются по текущим рыночным ставкам. По мнению руководства, справедливая стоимость займов, выданных по состоянию на 31 декабря 2021 года, 31 декабря 2020 года и 01 января 2020 года не отличается от их балансовой стоимости в силу краткосрочного характера и периодического пересмотра ставок.

Дебиторская задолженность. Дебиторская задолженность отражается за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки. Оценка резервов под обесценение включает в себя анализ риска, присущего различным видам дебиторской задолженности, включая активы по договорам, с применением эскроу счетов, на основании в том числе степени покрытия дебиторской задолженности средствами, размещенными на эскроу-счетах. Таким образом, резерв под

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

обесценение дебиторской задолженности в достаточной степени отражает сумму необходимой стоимостной корректировки, учитывающей влияние риска.

Привлеченные кредиты и займы. Оценочная справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов представляет собой дисконтированную сумму ожидаемых оценочных будущих денежных выплат. С целью определения справедливой стоимости ожидаемые денежные выплаты дисконтируются по текущим рыночным ставкам. По мнению руководства, справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов по состоянию на 31 декабря 2021 года, 31 декабря 2020 года, и 01 января 2020 года не отличается от их балансовой стоимости в силу применения плавающих ставок.

Краткосрочная кредиторская задолженность отражается по номинальной сумме, подлежащей к оплате. Долгосрочная кредиторская задолженность учитывается по амортизированной стоимости с применением ставки дисконтирования равной рыночной процентной ставке по кредитам, используемым для финансирования задолженности аналогичного характера.

Все активы и обязательства в консолидированной финансовой отчетности (за исключением инвестиционной недвижимости, оцениваемой по справедливой стоимости) справедливая стоимость которых раскрывается в финансовой отчетности отдельно, классифицируются в 3 уровень оценки справедливой стоимости. Данный уровень оценки определен в рамках описанной ниже иерархии справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются значительными для оценки справедливой стоимости в целом:

- Уровень 1 - Ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств;
- Уровень 2 - Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;
- Уровень 3 - Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

25. Операции со связанными сторонами

Стороны считаются связанными, если одна сторона имеет возможность контролировать другую сторону или оказывать существенное влияние на другую сторону в принятии финансовых или оперативных решений в соответствии с определением в МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах». При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание суть взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма.

Связанные стороны могут заключать сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами, и цены и условия таких сделок могут отличаться от цен и условий сделок между несвязанными сторонами.

В приведенной ниже информации содержатся раскрытия по категориям связанных сторон, с которыми Группа заключила сделки или имеет непогашенные остатки.

Связанные стороны Группы включают следующие категории:

Конечные контролирующие стороны Группы и другие участники;

Ключевой управленческий персонал, состоящий из руководства компаний, входящих в Группу;

Прочие связанные стороны, включая предприятия, находящиеся под контролем или существенным влиянием конечной контролирующей стороны.

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами под общим контролем и/или значительным влиянием по состоянию на 31 декабря 2021, 31 декабря 2020 и 01 января 2020 года представлено ниже:

Прочие связанные стороны	31.12.2021	31.12.2020	тыс. руб. 01.01.2020
Займы выданные краткосрочные	163 368	307 109	687 982
Займы выданные долгосрочные	213 669	11 617	11 617
Торговая и прочая дебиторская задолженность, в т.ч.:	-	-	-
Авансы выплаченные	3 305	-	-
Покупатели и заказчики	15 032	-	-
Прочая дебиторская задолженность	11 617	41 173	9 223
Поставщики и подрядчики	(122 750)	(58 725)	(41 759)
Прочая кредиторская задолженность	(17 282)	-	-
Долгосрочные займы	(225 424)	(175 675)	(175 675)
Краткосрочные кредиты и займы, в т.ч.:	-	-	-
Тело кредитов и займов	(10 000)	(35 000)	-
Задолженность по процентам	(110)	(27 697)	(19 316)

Конечные контролирующие стороны и другие участники	31.12.2021	31.12.2020	тыс. руб. 01.01.2020
Займы выданные долгосрочные	43 499	-	-
Займы выданные краткосрочные, в т.ч.	-	-	-
Тело займов	-	10 934	10 934
Проценты по займам	-	38 663	43 753
Торговая и прочая дебиторская задолженность, в т.ч.	-	-	-
Прочие дебиторы	25 663	92 640	68 563
Торговая кредиторская задолженность, в т.ч.:	-	-	-
Поставщики и подрядчики	(282 413)	(578 293)	(566 356)
Прочая кредиторская задолженность	-	-	(94 978)
Долгосрочные займы	(946 101)	(650 325)	(1 393 289)
Краткосрочные кредиты и займы, в т.ч.:	-	-	-
Тело кредитов и займов	(150 000)	(160 000)	-
Задолженность по процентам	(1 441)	(36 389)	(2 928)

Дебиторская задолженность от связанных сторон и кредиторская задолженность перед связанными сторонами является беспроцентной и возникает в результате обычной операционной деятельности Группы.

Ниже приведена информация об операциях Общества со связанными сторонами под общим контролем и/или значительным влиянием:

Прочие связанные стороны	2021		За год, закончившийся 31 декабря 2020	
	Начисление	Погашение	Начисление	Погашение
Выручка от реализации	11 625	49 195	71 887	25 610
Закупки	302 639	263 476	469 532	452 566
Проценты к получению	21 978	-	32 761	5 814
Проценты к уплате	35 864	20 096	16 923	970
Займы выданные	10 945	-	20 000	389 256
Займы полученные	245 675	245 675	10 000	-

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Конечные контролирующие стороны и другие участники	2021		За год, закончившийся 31 декабря 2020	
	Начисление	Погашение	Начисление	Погашение
Выручка от реализации	9 060	29 760	-	22 200
Закупки	-	295 880	64 742	52 805
Проценты к получению	50	-	-	4 831
Проценты к уплате	20 183	20 338	14 016	14 646
Займы выданные	60 176	27 660	-	-
Займы полученные	-	34 282	261 622	67 115

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

Ключевой управленческий персонал - это лица, наделенные полномочиями и несущие ответственность за планирование, направление деятельности Группы и контроль над ней. Информация о вознаграждениях ключевому управленческому персоналу представлена в таблице ниже.

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

За 2021 год	За 2020 год
359 880	192 734

26. Условные активы и обязательства

Условия ведения деятельности в Российской Федерации

Группа осуществляет деятельность в области строительства жилых и нежилых помещений и предоставления в аренду торговых площадей, реализует свои услуги на территории России. Все производственные мощности предприятия расположены в Российской Федерации.

Группа подвержена экономическому и политическому влиянию со стороны правительства Российской Федерации. Данные условия и возможные изменения политики в будущем могут оказывать влияние на деятельность Группы и ее способность использовать активы и погашать обязательства. Руководство не может предсказать все варианты развития экономической ситуации, которые могут оказать влияние на индустрию и экономику в целом и, как следствие, оценить возможный эффект, который они могут оказать на будущее финансовое положение Группы. Руководство полагает, что предприняты все необходимые меры для поддержания стабильности и роста бизнеса Группы в текущих условиях.

Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на этапе становления, поэтому многие формы страхования, применяемые в других странах, в России пока недоступны.

Группа застраховала имущество и оборудование с целью компенсации расходов, которые могут возникнуть в результате аварий. Группа также застраховала некоторые виды профессиональных рисков, связанных с качеством проводимых строительных работ и нарушением сроков строительства.

Группа не осуществляет полного страхования на случай остановки производства и страхования гражданской ответственности за возмещение ущерба имуществу или окружающей среде, причиненного в результате аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью. Группа также не осуществляет страхования на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приема-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Группа перечисляет средства по обязательным страховым взносам в фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства. Страховыми случаями по указанным договорам являются обращения взыскания на предмет залога, а также банкротство застройщиков, неисполнение обязательств перед участниками долевого строительства по передаче им объекта в предусмотренный договором срок.

До тех пор, пока Группа не будет иметь полного страхового покрытия, существует риск того, что повреждение или утрата некоторых активов, а также некоторые другие обстоятельства могут оказать существенное отрицательное влияние на деятельность Группы и ее финансовое положение.

Судебные иски

В процессе деятельности Группы при возникновении спорных ситуаций клиенты и контрагенты могут выдвигать претензии к Группе. Руководство считает, что Группа в результате отсутствия претензий не ожидает значительных убытков и, соответственно, существенные резервы в финансовой отчетности не создавались.

Налогообложение

Налоговая система Российской Федерации является относительно новой и характеризуется наличием часто изменяющихся нормативных документов, официальных комментариев нормативных документов и решений судебных органов, действие которых может иметь обратную силу и которые, во многих случаях, содержат неоднозначные, порой противоречивые формулировки, открытые для различных интерпретаций со стороны налоговых органов. Правильность расчета налогов является предметом рассмотрения и детальных проверок со стороны органов, в полномочия которых входит наложение существенных штрафов, неустоек и процентов. Налоговый год остается открытым для проверок со стороны налоговых органов на протяжении трех последующих календарных лет после его окончания. Тем не менее, при определенных обстоятельствах налоговый год может оставаться открытым в течение более продолжительного периода времени.

Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, свидетельствуют о том, что налоговые органы занимают более жесткую позицию при интерпретации и применении налогового законодательства.

Данные обстоятельства создают налоговые риски в Российской Федерации, значительно превышающие аналогичные риски в других странах. По мнению руководства Группы, налоговые обязательства были полностью отражены в данной финансовой отчетности, исходя из интерпретации руководством Общества действующего налогового законодательства Российской Федерации, официальных комментариев нормативных документов и решений судебных органов. Однако, принимая во внимание тот факт, что интерпретации налогового законодательства различными регулирующими органами могут отличаться от мнения руководства Группы, в случае применения принудительных мер воздействия со стороны регулирующих органов их влияние на финансовое положение Общества может быть существенным.

Аренда

В соответствии с учетной политикой (примечание 5) Группа не признает обязательство по аренде муниципальных участков. При этом Группа учитывает арендные платежи как операционный расход. Ниже представлена информация о будущих арендных платежах по нерасторгаемым договорам аренды муниципальных земельных участков:

	31 декабря 2021	31 декабря 2020	01 января 2020
Менее 1 года	274 070	10 538	54 850
От 1 года до 5 лет	1 153 258	20 552	24 677
Более 5 лет	-	-	-

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

27. Сопоставление капитала Группы по стандартам РСБУ и Учетной политике Группы, основанной на МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность, подготовленная в соответствии с МСФО, отличается от бухгалтерской (финансовой) отчетности, составляемой в соответствии с законодательством РФ (РСБУ). Основные корректировки относятся к следующим операциям:

- классификация активов, обязательств, расходов и доходов;
- признание выручки;
- переоценка инвестиционной собственности
- консолидация, в том числе исключение внутригрупповых операций, нерезализованной прибыли.

При подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности вступительный консолидированный отчет о финансовом положении Группы был подготовлен на 1 января 2020 года.

Сверка капитала представлена следующим образом:

	31 декабря 2020 года	1 января 2020 года
Сумма капитала компаний Группы, сформированная в соответствии с РСБУ (не аудированные данные)	(168 090)	210 917
<i>Трансформационные корректировки</i>		
Переоценка инвестиционной собственности	946 889	576 699
Эффект от пересчета выручки в соответствии с МСФО (IFRS) 15	2 142 028	290 630
Эффект от приобретения компаний	(18 212)	(2 553)
Обесценение финансовых активов	(4 219)	(4 219)
Обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности	(8 774)	(7 173)
Отложенные налоги	(554 399)	(179 974)
Дивиденды	(40 540)	-
Прочее	(1 391)	1 448
Доля меньшинства	1 031 185	280 857
Капитал Группы	3 324 477	1 166 632

Сверка совокупного дохода представлена следующим образом:

	2020
Совокупный доход Группы, сформированный в соответствии с РСБУ (не аудированные данные)	354 423
<i>Трансформационные корректировки</i>	
Эффект от МСФО (IFRS) 15 Выручка	1 851 398
Переоценка инвестиционной собственности	370 190
Прочие	(1 602)
Отложенные налоги	(376 033)
Совокупный доход Группы	2 198 376

28. Приобретение дочерних компаний

В течение 2021 года были приобретены три компании - ЗАО «МЕРСЕДЕС-СЕРВИС», ООО «ЛОГИСТИК-Сервис» и АО «Озерная».

В марте 2021 года Группа приобрела 100% акций ЗАО «МЕРСЕДЕС-СЕРВИС» за 172 758 тыс. руб., уплаченных в полном объеме денежными средствами.

В июне 2021 года была произведена смена организационной собственности и наименования на АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная».

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

С даты приобретения компания АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная» обеспечила 12 652 тыс. рублей, в качестве выручки Группы и 106 739 тыс. рублей в качестве чистой прибыли Группы. Если бы датой приобретения было 1 января 2021 года, выручка Группы могла бы составить 16 452 тыс. рублей, а чистая прибыль Группы за 12 месяцев 2021 года могла бы составить 104 554 тыс. рублей.

Справедливая стоимость приобретенных чистых активов представлена следующим образом:

	24 марта 2021 года
АКТИВЫ	
Внеоборотные активы	
Основные средства и нематериальные активы	44 528
Отложенные налоговые активы	7
Итого внеоборотных активов	44 536
Оборотные активы	
Запасы	70
НДС к возмещению	1
Краткосрочные финансовые активы	8 381
Денежные средства и их эквиваленты	742
Прочие оборотные активы	133
Итого оборотных активов	9 327
Итого активов	53 863
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Долгосрочные обязательства	
Кредиты и займы, долгосрочные	21
Отложенные налоговые обязательства	4 656
Итого долгосрочных обязательств	4 677
Краткосрочные обязательства	
Кредиты и займы, краткосрочные	81 720
Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	10 370
Налоги к уплате	403
Итого краткосрочных обязательств	92 493
Итого обязательств	97 170
Итого чистых активов	43 307
Доля чистых активов, приобретенная Группой (100%)	43 307
Вознаграждение, уплаченное денежными средствами	172 758
Зачет взаимных обязательств	-
Превышение стоимости уплаченного возмещения над стоимостью чистых активов (гудвил)	216 065

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

В мае 2021 года Группа приобрела 100% уставного капитала ООО «ЛОГИСТИК-Сервис» за 180 000 тыс. рублей, уплаченных в полном объеме денежными средствами.

С даты приобретения компания ООО «ЛОГИСТИК-Сервис» обеспечила 5 769 тыс. рублей в качестве выручки Группы и 17 855 тыс. рублей в качестве убытка Группы. Если бы датой приобретения было 1 января 2021 года, выручка Группы могла бы составить 6 922 тыс. рублей, а чистый убыток Группы за 12 месяцев 2021 года мог бы составить 19 329 тыс. рублей.

Справедливая стоимость приобретенных чистых активов представлена следующим образом:

	05 мая 2021 года
АКТИВЫ	
Внеоборотные активы	
Основные средства и нематериальные активы	129
Отложенные налоговые активы	1 983
Итого внеоборотных активов	2 112
Оборотные активы	
Запасы	-
НДС к возмещению	-
Краткосрочные финансовые активы	1 033
Денежные средства и их эквиваленты	510
Прочие оборотные активы	26
Итого оборотных активов	1 569
Итого активов	3 681
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Краткосрочные обязательства	
Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	153
Налоги к уплате	232
Прочая кредиторская задолженность	2 168
Итого краткосрочных обязательств	2 553
Итого обязательств	2 553
Итого чистых активов	1 128
Доля чистых активов, приобретенная Группой (100%)	1 128
Вознаграждение, уплаченное денежными средствами	180 000
Превышение стоимости чистых активов над стоимостью уплаченного возмещения (гудвил)	178 872

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

В декабре 2021 года Группа приобрела 100% акций в уставном капитале АО «Озерная» за 8 750 000 тыс. руб., уплаченных в полном объеме денежными средствами.

С даты приобретения (28 декабря 2021 года) компания АО «Озерная» не обеспечила выручку и чистую прибыль Группе. Если бы датой приобретения было 1 января 2021 года, выручка Группы могла бы составить 46 638 тыс. рублей, а чистая прибыль Группы за 12 месяцев 2021 года могла бы составить 4 708 807 тыс. рублей.

	28 декабря 2021 года
АКТИВЫ	
Внеоборотные активы	
Основные средства и нематериальные активы	374 977
Отложенные налоговые активы	1 182 403
Итого внеоборотных активов	1 557 380
Оборотные активы	
Запасы	9 000 000
НДС к возмещению	-
Краткосрочные финансовые активы	18 911
Денежные средства и их эквиваленты	35 880
Прочие оборотные активы	-
Итого оборотных активов	9 054 791
Итого активов	10 612 171
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Долгосрочные обязательства	
Кредиты и займы, долгосрочные	-
Отложенные налоговые обязательства	1 567 396
Итого долгосрочных обязательств	1 567 396
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Краткосрочные обязательства	
Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	180
Налоги к уплате	36 430
Прочая кредиторская задолженность	2 186
Итого краткосрочных обязательств	38 796
Итого обязательств	1 606 192
Итого чистых активов	9 005 977
Доля чистых активов, приобретенная Группой (100%)	9 005 977
Вознаграждение, уплаченное денежными средствами	8 750 000
Превышение стоимости чистых активов над стоимостью уплаченного возмещения (доход от сделки)	(255 977)

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Гудвил от приобретений дочерних компаний представлен следующим образом:

	2021	2020
Остаток на начало периода	-	-
Приобретение компаний	384 540	-
Обесценение гудвила	(384 540)	-
Остаток на конец периода	-	-

По состоянию на 31 декабря 2021 года, по результатам проведенного теста на обесценение гудвила, Группой выявлены признаки обесценения гудвила, сформированного от приобретения компаний АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная» и ООО «ЛОГИСТИК-Сервис».

29. События после отчетной даты

После отчетной даты имели место крупные сделки, а именно:

ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» на торгах АО «ДОМ.РФ», в конце декабря 2021 года, приобрел права на заключение Договора о комплексном развитии территории на 4 года, следствием которых стало заключение Договора на аренду земельного участка (г. Тюмень, Тюменская обл., Ирбитская ул., 57) и расположенных в его пределах объектов недвижимости в феврале 2022 года.

ООО «Специализированный застройщик «Городок» в апреле 2022 года приобрел:

- Земельный участок площадью 3 770 кв. м.;
- Нежилое здание площадью 825.1 кв. м.

В марте 2022 года на Московской Бирже зарегистрирован выпуск необеспеченных бездокументарных процентных неконвертируемых облигации ООО «Элит Строй» (код регистрации 4-01-00593-R-001P) на сумму 1 000 000 тыс. рублей со сроком обращения 1 080 дней. Выпуск готовится к размещению.

Начиная с февраля 2022 года произошел рост геополитической напряженности, создавший существенные риски для экономики РФ и приведший к значительным колебаниям курсов валют и снижению стоимости российских активов на финансовых рынках, повышению ключевой ставки Банком России, снижению суверенного рейтинга России, расширению санкций со стороны США, стран ЕС и ряда других стран в отношении физических и юридических лиц в Российской Федерации, включая отключение работы системы SWIFT для части российских банков.

С учетом информации, доступной на данный момент, оценить последующее влияние названных событий на экономику РФ в целом и на ее отдельные отрасли не представляется возможным. Как следствие, возможность выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Группы с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе отсутствует.

Тем не менее, руководство Группы полагает, что Группа продолжит свою деятельность непрерывно. Группа обладает достаточным запасом капитала и ликвидности для устойчивого функционирования. В сложившейся ситуации Группа проводит регулярный мониторинг остатков дебиторской задолженности, контролирует свои остатки в банках и расчеты по договорам подряда. Снижение объемов реализации жилья за период с 18 февраля по 29 апреля 2022 года незафиксированное, наоборот наблюдался существенный рост продаж квартир в строящихся объектах. Одновременно для Группы существенно возросла стоимость заемных средств в кредитных организациях.

Информация о введении экономических санкций в отношении Группы отсутствует.

В текущей макроэкономической ситуации Группа продолжает в полном объеме осуществлять обязательства по строительству и вводу в эксплуатацию новых объектов. Также направление деятельности Группы, связанное с предоставлением помещений в аренду не ощутило негативного влияния от сложившейся ситуации.

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Руководство Группы внимательно следит за развитием ситуации и прилагает максимальные усилия и действия для снижения рисков и возможных финансовых потерь для Группы от воздействия вышеуказанных факторов.

Директор ООО «Элит Строй»

29 апреля 2022 года



А. О. Гайдуков

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

***Приложение 3. Бухгалтерская (финансовая)
отчетность эмитента по РСБУ за 2019, 2020, 2021
годы и за 9 месяцев 2022 года***

Бухгалтерский баланс

на 30 сентября 2022 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Элит Строй"	по ОКПО	76839716
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7204090319
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес)	625005, Тюменская обл, Тюмень г, Газовиков ул, д. № 73, пом. 10		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	5 733	6 309	84 253
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	71 987	73 921	-
	Финансовые вложения	1170	20 490 307	15 126 789	2 240 803
	Отложенные налоговые активы	1180	10 238	10 699	43
	Прочие внеоборотные активы	1190	212 227	159 270	-
	в том числе:				
	незавершенное строительство		212 223	159 270	-
	Итого по разделу I	1100	20 790 492	15 376 988	2 325 100
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	351 780
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	36 185	26 125	13 030
	Дебиторская задолженность	1230	1 062 628	639 205	225 198
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	222 600	389 148	22 466
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 808	8 856	75 881
	Прочие оборотные активы	1260	16	8	1
	Незавершенное строительство	12613	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 323 236	1 063 341	688 356
	БАЛАНС	1600	22 113 729	16 440 329	3 013 456

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 237 664	88 693	44 466
	Итого по разделу III	1300	1 237 674	88 703	44 476
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	19 230 131	14 431 233	1 344 175
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	135
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	40 226
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками подрядчиками		-	-	40 226
	Итого по разделу IV	1400	19 230 131	14 431 233	1 384 536
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	151 406	212 064	194 607
	Кредиторская задолженность	1520	1 494 280	1 708 137	1 389 621
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	238	191	216
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Обязательства перед дольщиками	15501	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 645 924	1 920 392	1 584 444
	БАЛАНС	1700	22 113 729	16 440 329	3 013 456



Руководитель

(подпись)

Гайдуков Александр
Олегович

(расшифровка подписи)

28 октября 2022 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Сентябрь 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Элит Строй"	по ОКПО	30	09	2022
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	76839716		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	7204090319		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКФС	71.12.2		
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность	по ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2022 г.	За Январь - Сентябрь 2021 г.
	Выручка	2110	10 713	10 699
	Себестоимость продаж	2120	(8 728)	(4 796)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 985	5 903
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(11 593)	(12 739)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(9 608)	(6 836)
	Доходы от участия в других организациях	2310	2 035 000	-
	Проценты к получению	2320	428 862	251 555
	Проценты к уплате	2330	(1 305 554)	(249 108)
	Прочие доходы	2340	146 184	439 081
	Прочие расходы	2350	(144 982)	(381 891)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 149 902	52 801
	Налог на прибыль	2410	(931)	(10 560)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(470)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(461)	(10 560)
	Прочее	2460	-	(8)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 148 971	42 233

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2022 г.	За Январь - Сентябрь 2021 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	1 148 971	42 233
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Гайдуков Александр
Олегович

(расшифровка подписи)

28 октября 2022 г.

Исх. № 1/1267
от 12 октября 2022 г.

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
«Элит Строй»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Элит Строй» (ОГРН 1057200676818), 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 (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Элит Строй» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) 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.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Ключевые вопросы аудита	Аудиторские процедуры, выполненные в отношении ключевого вопроса аудита
1. Финансовые вложения и их обесценение (информация раскрыта в п. 5 Пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год).	
Мы рассматриваем данный вопрос аудита как ключевой в связи с существенностью финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, и их подверженностью обесценению, а также в связи с тем, что формирование резерва под обесценение финансовых вложений производится руководством	В отношении проведенного руководством Общества тестирования финансовых вложений на предмет обесценения и вынесенных суждений о величине резерва под обесценение финансовых вложений по состоянию на отчетную дату нами проведены следующие аудиторские процедуры: - тестирование финансовых вложений на предмет обоснованности признания их в качестве финансовых вложений, проверка наличия



Ключевые вопросы аудита	Аудиторские процедуры, выполненные в отношении ключевого вопроса аудита
Общества на основе профессионального суждения с использованием ряда допущений. Выявление признаков обесценения происходит с высоким уровнем субъективного суждения, а также с использованием различных допущений и анализом многих факторов, каждый из которых может значительно повлиять на уровень резервов под обесценение финансовых вложений. По состоянию на отчетную дату Общество провело тестирование финансовых вложений на предмет обесценения, включая анализ изменения расчетной стоимости финансовых вложений, имеющих признаки обесценения, анализ возможности в будущем существенного повышения их стоимости. Признаков обесценения руководством Общества не выявлено.	правоустанавливающих документов; - проверка правильности классификации финансовых вложений на долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения, оценка состояния системы внутреннего контроля за данным процессом; - анализ порядка проведения аудитуемым лицом проверки финансовых вложений на предмет обесценения, которое основано на допущениях, являющихся в существенной степени оценочными; - анализ применяемого порядка формирования резерва под обесценение финансовых вложений и тестирование обоснованности расчета резерва под обесценение финансовых вложений. Мы оценили достаточность раскрытий, сделанных аудитуемым лицом в отношении финансовых вложений в бухгалтерской (финансовой) отчетности. По результатам выполненных процедур мы пришли к выводу, что основные допущения, использованные руководством Общества для тестирования финансовых вложений на обесценение, являются приемлемыми.
2. Заемные средства (информация раскрыта в п. 1, 5 Пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год).	
Мы рассматриваем данный вопрос аудита как ключевой в связи с существенностью величины долгосрочных и краткосрочных заемных средств в виде займов, полученных от дочерних, зависимых организаций и прочих связанных сторон, а также облигационных займов.	Наши аудиторские процедуры в отношении представления в бухгалтерской (финансовой) отчетности информации о заемных средствах, а также о величине процентов к уплате, включали: - анализ условий договоров займа о возврате основного долга и причитающихся к уплате процентов; - тестирование обоснованности и корректности расчета процентов по полученным займам. По результатам проведенных процедур мы сочли позицию руководства в отношении признания заемных средств, а также начисленных и уплаченных процентов за пользование займами, в бухгалтерской (финансовой) отчетности надлежащей, мы не обнаружили фактов, которые свидетельствовали бы о том, что примененный порядок отражения и раскрытия данных операций требует корректировок.



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

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) 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, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) 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 (финансовой) 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 (финансовой) 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 (финансовой) 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 (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) 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.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях - о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Уполномоченное лицо по доверенности от
11.01.2022 6/н (ОРНЗ 21606035951)

Горлова
Елена Викторовна

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21606035951)

Горлова
Елена Викторовна

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-Сервис»,
625035, г. Тюмень, ул. Республики, д. 160,
ОРНЗ 11506036588

«12» октября 2022 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2021 г.

6

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Элит Строй"</u>	по ОКПО	31	12	2021
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	76839716		
Вид экономической деятельности	<u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД 2	7204090319		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения:	<u>в тыс. рублей</u>	по ОКЕИ	12300	16	
Местонахождение (адрес)	<u>625005, Тюменская обл, Тюмень г, Газовиков ул, д. № 73, пом. 10</u>		384		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора					
<u>ООО "Аудит-Сервис"</u>					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7203350691		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1157232027127		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
п1.1	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
п2.1	Основные средства	1150	6 835	84 253	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	73 921	-	-
п3.1	Финансовые вложения	1170	15 126 789	2 240 803	2 080 057
	Отложенные налоговые активы	1180	10 699	43	18
п2.2	Прочие внеоборотные активы	1190	159 270	-	173 528
п2.2	в том числе: незавершенное строительство		159 270	-	173 528
	Итого по разделу I	1100	15 377 514	2 325 100	2 253 603
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
п4.1	Запасы	1210	-	351 780	210
	в том числе: земельные участки		-	351 780	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	26 125	13 030	6 182
п5.1	Дебиторская задолженность	1230	639 205	225 198	175 748
п3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	389 148	22 466	-
ф4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	8 856	75 881	49 982
п2.2	Прочие оборотные активы	1260	8	1	4
	Незавершенное строительство	12613	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 063 341	688 356	232 126
	БАЛАНС	1600	16 440 855	3 013 456	2 485 729

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
ф3	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Пересценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
ф3	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	89 114	44 466	21 973
	Итого по разделу III	1300	89 124	44 476	21 983
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п5.3	Заемные средства	1410	14 431 233	1 344 175	1 170 026
	Отложенные налоговые обязательства	1420	105	135	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
п5.3	Прочие обязательства	1450	-	40 226	54 726
п5.3	в том числе: расчеты с поставщиками подрядчиками		-	40 226	54 726
	Итого по разделу IV	1400	14 431 338	1 384 536	1 224 752
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п5.3	Заемные средства	1510	212 064	194 607	104 967
п5.3	Кредиторская задолженность	1520	1 708 137	1 389 621	1 133 935
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
п7	Оценочные обязательства	1540	191	216	92
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Обязательства перед дольщиками	15501	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 920 392	1 584 444	1 238 994
	БАЛАНС	1700	16 440 855	3 013 456	2 485 729

Руководитель
(подпись)

30 сентября 2022 г.

Гайдуков Александр
Олегович
(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

за Январь - Декабрь 2021 г.		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Элит Строй"	по ОКПО	31	12	2021
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	76839716		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	7204090319		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКФС / ОКФС	71.12.2		
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	14 310	6 878
	Себестоимость продаж	2120	(6 452)	(3 904)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	7 858	2 974
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(15 116)	(5 989)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(7 258)	(3 015)
	Доходы от участия в других организациях	2310	87 400	-
	Проценты к получению	2320	399 947	117 638
	Проценты к уплате	2330	(434 219)	(113 771)
	Прочие доходы	2340	391 991	46 045
	Прочие расходы	2350	(403 891)	(1 834)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	33 970	45 063
	Налог на прибыль	2410	10 686	(9 045)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(8 934)
	отложенный налог на прибыль	2412	10 686	(111)
	Прочее	2460	(8)	15
	Чистая прибыль (убыток)	2400	44 648	36 033

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	44 648	36 033
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Гайдуков Александр
Олегович

(подпись)

(расшифровка подписи)

30 сентября 2022 г.



Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды		
0710004		
31	12	2021
76839716		
7204090319		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Элит Строй"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКОПФ / ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКЕИ

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	-	-	-	21 973	21 983
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	36 033	36 033
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	36 033	36 033
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	13 540	13 540
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
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	-	-	-	-	13 540	13 540
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	10	-	-	-	44 466	44 476
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	44 648	44 648
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	44 648	44 648
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	-	X	-	89 114	89 124

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	89 124	44 476	21 983



Гайдуков Александр
Олегович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

30 сентября 2022 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Элит Строй"**
 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
 Дата (число, месяц, год)
 по ОКПО
 ИНН
 по ОКВЭД 2
 по ОКОПФ / ОКФС
 по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2021
76839716		
7204090319		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	52 881	16 864
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	7 566	1 228
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	6 798	2 969
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	38 517	12 667
Платежи - всего	4120	(338 561)	(203 389)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(125 095)	(13 312)
в связи с оплатой труда работников	4122	(6 383)	(2 537)
процентов по долговым обязательствам	4123	(133 497)	(26 390)
налога на прибыль организаций	4124	(8 798)	(760)
прочие платежи	4129	(64 788)	(160 390)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(285 680)	(186 525)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	21 529 291	353 878
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	21 441 891	353 878
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	87 400	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(34 282 200)	(347 018)
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	(1 307 800)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(32 974 400)	(347 018)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(12 752 909)	6 860

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	14 018 230	489 659
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	13 044 242	489 659
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	973 988	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 046 666)	(284 095)
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	(1 046 666)	(284 095)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	12 971 564	205 564
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(67 025)	25 899
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	75 881	49 982
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	8 856	75 881
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель
(подпись)
30 сентября 2022 г.

Гайдуков Александр
Олегович
(расшифровка подписи)

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		начислено амортиза- ции	Убыток от обесцене- ния	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния			Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	
Нематериальные активы - всего в том числе:	5100	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода	
			На начало года		Поступило	Выбыло		
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		часть стоимости, списанной на расходы	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2020г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2020г.	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2020г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2020г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2020г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2020г.	-	-	-	-	-



Гайдуков Александр
Олегович
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

30 сентября 2022 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		Переоценка						
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Вывыло объектов	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	85 778	(1 525)	-	(77 574)	-	155	-	8 204	(1 370)
	5210	за 2020г.	68	(68)	85 710	-	-	(1 457)	-	85 778	(1 525)
в том числе:											
Производственный и хозяйственный инвентарь	5201	за 2021г.	518	(129)	-	-	-	(146)	-	518	(275)
	5211	за 2020г.	68	(68)	450	-	-	(61)	-	518	(129)
Здания	5202	за 2021г.	82 092	(1 137)	-	(77 574)	-	924	-	4 518	(213)
	5212	за 2020г.	-	-	82 092	-	-	(1 137)	-	82 092	(1 137)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5203	за 2021г.	3 169	(259)	-	-	-	(623)	-	3 169	(882)
	5213	за 2020г.	-	-	3 169	-	-	(259)	-	3 169	(259)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	-	-	77 574	-	-	(3 653)	-	77 574	(3 653)
	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Здания	5221	за 2021г.	-	-	77 574	-	-	(3 653)	-	77 574	(3 653)
	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			на конец периода
				зачислено за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	-	159 270	-	-	159 270
в том числе:	5250	за 2020г.	173 528	409 096	(496 915)	(85 710)	-
Нежилое №2 дом 38 ул Ю.-Р.Г.Эрзяне(1736,8) 72:23:0110002:20234	5241	за 2021г.	-	159 270	-	-	159 270
Жилой квартал по ул. Магнитогорская	5251	за 2020г.	-	-	-	-	-
Жилой квартал по ул. Магнитогорская	5242	за 2021г.	-	-	-	-	-
Жилой квартал по ул. Магнитогорская	5252	за 2020г.	121 140	188 906	310 046	-	-
Магнитогорская Жилой дом ГП-1	5243	за 2021г.	-	-	-	-	-
Магнитогорская Жилой дом ГП-1	5253	за 2020г.	36 003	36 003	72 005	-	-
Магнитогорская Жилой дом ГП-2	5244	за 2021г.	-	-	-	-	-
Магнитогорская Жилой дом ГП-2	5254	за 2020г.	16 324	16 324	32 648	-	-
Маршрутизатор	5245	за 2021г.	-	-	-	-	-
Маршрутизатор	5255	за 2020г.	12	12	24	-	-
Коммутатор	5246	за 2021г.	-	-	-	-	-
Коммутатор	5256	за 2020г.	11	11	22	-	-
Блок розеток	5247	за 2021г.	-	-	-	-	-
Блок розеток	5257	за 2020г.	1	1	2	-	-
Полка консольная	5248	за 2021г.	-	-	-	-	-
Полка консольная	5258	за 2020г.	2	2	4	-	-
Организатор кабельный	5249	за 2021г.	-	-	-	-	-
Организатор кабельный	5259	за 2020г.	-	-	1	-	-
Набор крепежный для шкафов и стоек	-	за 2021г.	-	-	-	-	-
Набор крепежный для шкафов и стоек	-	за 2020г.	1	1	1	-	-
Шкаф напольный 600*600*1005 мм, дверь стекло, серый	-	за 2021г.	-	-	-	-	-
Шкаф напольный 600*600*1005 мм, дверь стекло, серый	-	за 2020г.	14	14	27	-	-
Патч-корд 0,3 м серый	-	за 2021г.	-	-	-	-	-
Патч-корд 0,3 м серый	-	за 2020г.	1	1	1	-	-
Патч-корд 1м красный	-	за 2021г.	-	-	-	-	-
Патч-корд 1м красный	-	за 2020г.	-	-	-	-	-
Патч-корд 2 м серый	-	за 2021г.	-	-	-	-	-
Патч-корд 2 м серый	-	за 2020г.	1	1	2	-	-
ИПБ Iron Smart Winner 1500 New (line-interactive, розеток 8 + USB black	-	за 2021г.	-	-	-	-	-
ИПБ Iron Smart Winner 1500 New (line-interactive, розеток 8 + USB black	-	за 2020г.	19	19	38	-	-
Организатор вертикаль 45*75*20	-	за 2021г.	-	-	-	-	-
Организатор вертикаль 45*75*20	-	за 2020г.	-	-	1	-	-
Нежилое №3 дом 79 ул.Газовиков (88,5) 72:23:0110002:14380	-	за 2021г.	-	-	-	-	-
Нежилое №3 дом 79 ул.Газовиков (88,5) 72:23:0110002:14380	-	за 2020г.	-	9 035	4 518	(4 518)	-
Нежилое №8 дом 73 ул.Газовиков (87,5) 72:23:0110002:14945	-	за 2021г.	-	-	-	-	-
Нежилое №8 дом 73 ул.Газовиков (87,5) 72:23:0110002:14945	-	за 2020г.	-	8 905	4 452	(4 452)	-
Нежилое №9 дом 73 ул.Газовиков (107,7)	-	за 2021г.	-	-	-	-	-
Нежилое №9 дом 73 ул.Газовиков (107,7)	-	за 2020г.	-	-	-	-	-

14.03.2019. 14990	Нежилое № 10 дом 73 ул. Газовиков (1142,6)	за 2020г.	-	10 114	5 057	(5 057)	-
	72-23/0110002-14947	за 2021г.	-	-	-	-	-
Нежилое № 11 дом 73 ул. Газовиков (62,3)	72-23/0110002-14948	за 2020г.	-	109 766	54 883	(54 883)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Нежилое № 12 дом 73 ул. Газовиков (100,3)	72-23/0110002-14949	за 2020г.	-	6 379	3 189	(3 189)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Нежилое № 13 дом 73 ул. Газовиков (95,9)	72-23/0110002-14950	за 2020г.	-	10 421	5 210	(5 210)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №3		за 2020г.	-	9 563	4 781	(4 781)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №4		за 2020г.	-	118	-	(118)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №5		за 2020г.	-	118	-	(118)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №6		за 2020г.	-	118	-	(118)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №7		за 2020г.	-	118	-	(118)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №8		за 2020г.	-	118	-	(118)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №9		за 2020г.	-	118	-	(118)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №10		за 2020г.	-	118	-	(118)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №11		за 2020г.	-	118	-	(118)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №12		за 2020г.	-	118	-	(118)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №13		за 2020г.	-	118	-	(118)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №14		за 2020г.	-	118	-	(118)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №15		за 2020г.	-	118	-	(118)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №16		за 2020г.	-	118	-	(118)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №17		за 2020г.	-	118	-	(118)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №18		за 2020г.	-	118	-	(118)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №19		за 2020г.	-	118	-	(118)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №20		за 2020г.	-	118	-	(118)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №21		за 2020г.	-	118	-	(118)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №22		за 2020г.	-	118	-	(118)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-

Сплит-система Lessar №23	за 2020г.		118			(118)	-
	за 2021г.						-
Сплит-система Lessar №24	за 2020г.		118			(118)	-
	за 2021г.						-
Сплит-система Lessar №25	за 2020г.		55			(55)	-
	за 2021г.						-
Сплит-система Lessar №26	за 2020г.		55			(55)	-
	за 2021г.						-
Сплит-система Lessar №27	за 2020г.		49			(49)	-
	за 2021г.						-
Сплит-система Lessar №28	за 2020г.		49			(49)	-
	за 2021г.						-
Сплит-система Lessar №29	за 2020г.		74			(74)	-
	за 2021г.						-
Сплит-система Lessar №30	за 2020г.		53			(53)	-
	за 2021г.						-
Сплит-система Lessar №31	за 2020г.		53			(53)	-
	за 2021г.						-
Сплит-система Lessar №32	за 2020г.		53			(53)	-
	за 2021г.						-
Сплит-система Lessar №33	за 2020г.		51			(51)	-
	за 2021г.						-
Сплит-система Lessar №34	за 2020г.		51			(51)	-
	за 2021г.						-
Сплит-система Lessar №35	за 2020г.		51			(51)	-
	за 2021г.						-
Световая вывеска (Объемные буквы)	за 2020г.		114			(114)	-
	за 2021г.						-
Объемные световые буквы СТРАНА	за 2020г.		290			(290)	-
	за 2021г.						-
Телевизор ЖК 65 Самсунг	за 2020г.		49			(49)	-
	за 2021г.						-
Световой короб 72	за 2020г.		45			(45)	-
	за 2021г.						-

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	274	1 008	1 042
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость нематериализуемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-


 Руководитель _____
 Гайдуков Александр Олегович
 (подпись) (расшифровка подписи)
 30 сентября 2022 г.

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	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	начисление процентов (включая доверенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убыток от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	2 240 803	-	14 912 876	(2 026 891)	-	-	-	15 126 789	-
	5311	за 2020г.	2 080 057	-	780 171	(619 425)	-	-	-	2 240 803	-
в том числе: Доли уставного капитала других организаций	5302	за 2021г.	679 765	-	9 392 679	-	-	-	-	10 072 445	-
	5312	за 2020г.	679 755	-	10	-	-	-	-	679 765	-
Дебиторская задолженность, приобретенная по договору уступки прав требования	5303	за 2021г.	725 112	-	185 624	(424 147)	-	-	-	486 589	-
	5313	за 2020г.	292 056	-	433 056	-	-	-	-	725 112	-
Предоставленные займы	5304	за 2021г.	835 926	-	5 334 573	(1 602 744)	-	-	-	4 567 755	-
	5314	за 2020г.	1 108 246	-	347 105	(619 425)	-	-	-	835 926	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	22 466	-	389 148	(22 466)	-	-	-	389 148	-
	5315	за 2020г.	-	-	22 466	-	-	-	-	22 466	-
в том числе: Предоставленные займы	5306	за 2021г.	21 412	-	389 148	(21 412)	-	-	-	389 148	-
	5316	за 2020г.	-	-	21 412	-	-	-	-	21 412	-
Векселя	5307	за 2021г.	1 054	-	-	(1 054)	-	-	-	-	-
	5317	за 2020г.	-	-	1 054	-	-	-	-	1 054	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021г.	2 263 269	-	15 302 024	(2 049 357)	-	-	-	15 515 937	-
	5310	за 2020г.	2 080 057	-	802 637	(619 425)	-	-	-	2 263 269	-

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	-	-	-



Гайдуков Александр
Олегович

(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

30 сентября 2022 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			сальдо-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	сальдо-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							сальдо-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2021г.	351 780	-	351 780	285 216	(637 598)	-	-	X	351 780	-	-
	5420	за 2020г.	210	-	210	356 485	(4 914)	-	-	X	351 780	-	351 780
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	-	-	-	100	(100)	-	-	195	-	-	-
	5421	за 2020г.	210	-	210	801	(1 010)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	351 780	-	351 780	275 558	(631 446)	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2020г.	-	-	-	351 780	-	-	-	-	351 780	-	351 780
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	-	-	-	6 452	(8 452)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2020г.	-	-	-	3 904	(3 904)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель _____
 Гайдуков Александр
 Олегович
 (подпись) (расшифровка подписи)

30 сентября 2022 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода				
			учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	225 198	-	503 315	-	(90 750)	-	-	-	-	-	1 442	639 205	-	-
	5530	за 2020г.	175 748	-	97 216	-	(56 215)	-	-	-	8 449	-	-	225 198	-	-
	5511	за 2021г.	119 503	-	354 471	-	(70 643)	-	-	-	-	-	-	403 331	-	-
	5531	за 2020г.	57 774	-	87 111	-	(25 382)	-	-	-	-	-	-	119 503	-	-
Авансы выданные	5512	за 2021г.	17	-	157	-	(17)	-	-	-	-	-	-	157	-	-
	5532	за 2020г.	5 863	-	17	-	(5 863)	-	-	-	-	-	-	17	-	-
	5513	за 2021г.	105 679	-	148 667	-	(20 090)	-	-	-	-	-	1 442	236 717	-	-
	5533	за 2020г.	112 112	-	10 088	-	(24 970)	-	-	-	8 449	-	-	105 679	-	-
Прочая	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-
Итого	5500	за 2021г.	225 198	-	503 315	-	(90 750)	-	-	X	-	-	1 442	639 205	-	-
	5520	за 2020г.	175 748	-	97 216	-	(56 215)	-	-	X	8 449	-	-	225 198	-	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	1 384 401	13 954 242	278 006	(1 185 416)	-	-	-	-	14 431 233
	5571	за 2020г.	1 224 752	269 260	130 912	(260 252)	-	-	-	-	1 384 401
в том числе кредиты	5552	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2021г.	1 344 175	13 954 242	278 006	(1 145 190)	-	-	-	-	14 431 233
	5573	за 2020г.	1 170 026	288 289	130 612	(254 752)	-	-	-	-	1 344 175
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками подрядчиками	5555	за 2021г.	40 226	-	-	(40 226)	-	-	X	X	-
	5575	за 2020г.	54 726	-	-	(14 500)	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	1 584 278	543 276	26 929	(235 675)	-	-	-	1 442	1 920 201
	5580	за 2020г.	1 238 502	728 718	20 198	(410 029)	-	-	8 440	-	1 584 278
в том числе:	5561	за 2021г.	100 999	453 173	-	(100 887)	-	-	-	-	453 286
	5581	за 2020г.	34 466	100 336	-	(33 801)	-	-	-	-	101 001
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2020г.	94 978	-	-	(94 978)	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	9 340	34	8	(9 996)	-	-	-	1 442	828
	5583	за 2020г.	114	780	-	(3)	-	-	8 449	-	9 340
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021г.	194 607	90 000	26 921	(99 464)	-	-	-	-	212 064
	5585	за 2020г.	104 967	192 500	20 188	(123 048)	-	-	-	-	194 607
прочая	5566	за 2021г.	1 279 282	69	-	(25 328)	-	-	-	-	1 254 023
	5586	за 2020г.	1 004 377	433 102	-	(158 198)	-	-	-	-	1 279 282
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2021г.	2 968 629	14 497 518	304 935	(1 421 091)	-	-	X	1 442	16 351 434
	5570	за 2020г.	2 463 654	1 025 007	150 800	(679 280)	-	-	X	8 449	2 968 629

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Гайдуков Александр
Олегович

(подпись) (расшифровка подписи)

Руководитель

30 сентября 2022 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	100	801
Расходы на оплату труда	5620	5 389	3 055
Отчисления на социальные нужды	5630	1 032	656
Амортизация	5640	3 498	1 457
Прочие затраты	5650	11 550	3 925
Итого по элементам	5660	21 569	9 894
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
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	21 569	9 894

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

Руководитель _____
 Гайдуков Александр Олегович
 (подпись) (расшифровка подписи)

30 сентября 2022 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	216	459	(484)	-	191
в том числе:						
резерв ежегодных отпусков	5701	216	459	(484)	-	191



Гайдуков Александр
Олегович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

30 сентября 2022 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	4 944 057	10 219 469	2 183 307
Договор залога доли в уставном капитале ООО № Д031-ЦН-728740/2019/00044 от 26.12.2019. Доля в размере 100 (ста) процентов уставного капитала ООО «Элит Строй»	5811	-	100 000	100 000
Договор поручительства № 198-6 от 05.11.2019 г. Поручительство по обязательствам ООО СЗ «К 2» по договору об открытии и возобновляемой кредитной линии № 198 от 05.11.2019 г.	5812	-	1 842 793	1 842 793
Договор залога доли в УК ООО № 198-7 от 08.11.2019 г. Доля в размере 95 процентов уставного капитала ООО СЗ «К2»	5813	-	142 514	142 514
Договор поручительства от 08.10.2019 г. по обязательствам ООО «СЗ «На минской» по генеральному соглашению с срочных сделок на финансовых рынках № 3352-R от 08.10.2019				
Поручительство по обязательствам ООО «СЗ «На минской» по генеральному соглашению	5814	-	98 000	98 000
ДП1-ЦН-728740/2019/00043 от 26.12.2019 Договор поручительства ООО ЗеленыйМыс	5815	-	1 165 000	-
ДП1-ЦН-728740/2019/00044 от 26.12.2019 Договор поручительства ООО ЗеленыйМыс	5816	-	241 000	-
ДП1-ЦН-728740/2020/00029 от 26.06.2020 Договор поручительства ООО ЗеленыйМыс	5817	594 000	594 000	-
Договор залога доли в УК ООО СЗ Страна 78 № 104 от 07.08.2020	5818	9	9	-
Договор поручительства . ООО СЗ"К2" № 113-5 от 24.07.2020 г.	5819	-	1 664 969	-
Договор поручительства. ООО СЗ"К2" № 127-7 от 31.08.2020 г.		-	377 700	-
Договор поручительства № 104-2 от 07.08.2020 г. ООО СЗ Страна 78		1 102 935	1 080 708	-
Договор поручительства № 142-5 от 05.10.2020 г. ООО СЗ"К2		1 870 545	1 854 858	-
Договор займа № 02/2020 от 10.02.2020 (11,05%)		-	508	-
Договор займа № 13/2020 от 16.03.2020 (16,5%) (Магнитогорская)		-	546	-
Договор поручительства № 62-5 от 09.06.2020 г. ООО СЗ"К2		-	1 056 864	-
ДП1-ЦН-728740/2021/00001 от 28.01.2021 Договор поручительства ООО ЗеленыйМыс		696 000	-	-
ДП1-ЦН-728740/2021/00001 от 28.01.2021 Договор залога доли в уставном капитале ООО ЗеленыйМыс		100 000	-	-
Договор залога доли № 142-6 от 05.10.2020 г. ООО СЗ"К2		142 514	-	-
Договор залога доли № 58-2 (58-1/2) от 02.09.2021 г. ООО СЗ СтранаЗвездный		10	-	-
Договор поручительства № 166-3 от 01.10.2021 г. ООО СЗ СтранаБерюга		222 064	-	-
Договор поручительства № 58-2/68 от 02.09.2021 г. ООО СЗ СтранаЗвездный		213 980	-	-

Гайдуков Александр

Олегович

Руководитель

Российская Федерация

Тюменская область

Общество с ограниченной ответственностью

«Элит Строй»

ИНН 7204090319 КПП 720301001

ОГРН 1057200676818

625005, Тюменская область, город Тюмень,
ул. Газовиков д.73, помещ. 10, тел. 8(3452) 565-530

e-mail: elit.stroy@stiana.com

Р/С 40702810559430012570

Филлиал Западно-Сибирский ПАО Банка "ФК Открытие"

К/С 30101810465777100812

БИК 047162812

Пояснения

к бухгалтерской финансовой отчетности ООО «Элит Строй» за 2021 год

1. Общая информация

Полное фирменное наименование организации (на русском языке): Общество с ограниченной ответственностью «Элит Строй».

Сокращенное фирменное наименование организации (на русском языке): ООО «Элит Строй» (далее – Общество).

Место нахождения общества (почтовый адрес): 625005, г. Тюмень, ул. Газовиков 73, помещ.10

Юридический адрес: 625005, г. Тюмень, ул. Газовиков 73, помещ.10 (юридический адрес изменен 29.04.2022г.)

До внесения изменений юридический адрес: 625017, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Черепанова, д.76, стр.3.

Дата регистрации: 30.05.2005г.

Регистрационный номер: 1057200676818

Общество является юридическим лицом, форма собственности: частная

ООО «Элит Строй» создано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Общество создано и действует в целях извлечения прибыли посредством осуществления предпринимательской деятельности.

Общество осуществляет следующие виды деятельности:

71.12.2. Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (изменение ОКВЭД по основному виду деятельности произведено 25.03.2022г.).

До внесения изменений ОКВЭД по основному виду деятельности - 46.73 Торговля оптовая лесоматериалами, строительными материалами и санитарно-техническим оборудованием.

Дополнительные виды деятельности:

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий;

43.31 Производство штукатурных работ;

43.33 Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен;

43.91 Производство кровельных работ;

43.99 Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки;

46.73 Торговля оптовая лесоматериалами, строительными материалами и санитарно-техническим оборудованием;

64.20 Деятельность холдинговых компаний;
 64.92 Предоставление займов и прочих видов кредита;
 82.99 Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки

Общество имеет круглую печать со своим фирменным наименованием,
 Общество в своей деятельности руководствуется действующим законодательством РФ и уставом Общества.

Численность работающих на 31.12.2021 года — 7 человек.
 Общество не имеет филиалы и представительства.
 Исполнительным органом Общества является директор Гайдуков Александр Олегович.
 Размер уставного капитала Общества: 10 000 руб.
 Участники Общества: Гайдуков Александр Олегович (доля участия 50 %, размер доли 5000 руб.), Бутаков Игорь Юрьевич (доля участия 50 %, размер доли 5 000 руб.).
 Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности: тыс.руб.
 Отчетный период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г.
 Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.
 Общество заявляет о том, что оно намерено соблюдать Федеральный закон от 25.12.2008 N 273-ФЗ «О противодействии коррупции».
 Общество применяет общую систему налогообложения.

В соответствии с решением Банка России от 30.06.2021 г. осуществлена государственная регистрация выпуска Обществом бездокументарных процентных неконвертируемых облигаций (регистрационный номер выпуска 4-01-00593-R от 30.06.2021г.) в количестве 1 000 000 штук с централизованным учетом прав серии 01.

Дата начала размещения Облигаций: 31 августа 2021г.

Дата окончания размещения, или порядок ее определения:

Датой окончания размещения Облигаций является наиболее ранняя из следующих дат:

а) 120-й календарный день с даты начала размещения Облигаций;

б) дата размещения последней Облигации выпуска.

Купонный период: 30 дней.

Размер купонного дохода (в % годовых): 12% годовых с 1 по 18 купонные периоды.

Депозитарий: НКО АО НРД

Биржа: ПАО Московская Биржа

Выпуск облигаций осуществлен с возможностью досрочного погашения по усмотрению Эмитента, со сроком погашения в 1080 день с даты начала размещения облигаций Общества, размещаемых путем закрытой подписки.

Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска 1 000 руб.

Общий объем выпуска (по номинальной стоимости) 1 млрд руб.

В целях размещения облигаций ООО «ЭлитСтрой» (Эмитент) с ООО ИК «Иволга Капитал» (Организатор) заключено Соглашение об оказании услуг по организации размещения и размещению эмиссионных ценных бумаг №ЭС-01Р01/2022 от 31.01.2022г., в соответствии с которым Организатором оказаны:

➤ Услуги, связанные с организацией размещения выпуска Облигаций, в частности:

-консультации по разработке рекомендаций относительно концепции (структуры и параметров) выпуска Облигаций;

-оказание содействия в подготовке проектов документов, необходимых для размещения и обращения Облигаций;

-сопровождение процесса регистрации выпуска Облигаций, а также оказание содействия в подготовке документов, необходимых для допуска Облигаций к торгам, проводимым на ПАО Московская Биржа,

- оказание информационно-организационной поддержки на этапе взаимодействия с организатором торгов ПАО Московская Биржа, расчетным депозитарием организатора торгов НКО АО НРД и представителем владельца облигаций.

➤ Услуги, связанные с размещением Облигаций, в частности:

-осуществление в срок, установленный в Эмиссионных документах, сбора заявок покупателей на покупку Облигаций,

-перечисление Эмитенту денежных средств, полученных в процессе размещения Облигаций в счет оплаты данных Облигаций, на расчетный счет Эмитента в соответствии с условиями Соглашения.

2. Основы представления отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, базируется на нормах Федерального закона от 06 декабря 2011 года №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Приказа Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34 н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность» и иных Положениях по бухгалтерскому учету, применяемых коммерческими организациями, являющимися юридическими лицами по законодательству РФ, других нормативных актах и методических указаниях по вопросам бухгалтерского учета.

В случае наличия противоречий в нормативных актах по бухгалтерскому учету, касающихся правил оценки или признания активов или обязательств, подлежат применению правила, установленные конкретизированными (специальными) стандартами. В случае, когда конкретный стандарт не содержит четких или достаточных инструкций, следует руководствоваться фундаментальными принципами, заложенными в Положении по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ.

Если по конкретному вопросу в нормативных документах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, применяется разработанный Обществом и утвержденный приказом об учетной политике способ, не противоречащий действующим положениям по бухгалтерскому учету.

Общество применяет общую систему налогообложения — ОСНО.

3. Основные принципы учетной политики

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета, разработана в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998г №34н, ПБУ 1/2008 «Учетная политика организаций», утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008г №106н, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 г. N 94н, Приказом Минфина РФ от 2 июля 2010 г. N 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций», а также федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета, иными нормативными актами и рекомендациями в области бухгалтерского учета.

Бухгалтерский учет осуществляется организацией по договору на ведение бухгалтерского учета и предоставлении отчетности.

Бухгалтерский учет ведется автоматизировано (программа 1С), с использованием рабочего плана счетов согласно Приложению №1.

Инвентаризация имущества и обязательств проводится Обществом раз в год перед составлением годовой отчетности, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, регулирующими ведение бухгалтерского учета.

Актив принимается организацией к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются следующие условия:

а) объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;

б) объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;

в) организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;

г) объект способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем;

д) стоимость объекта более 100 000 руб.

Предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев, стоимость которых на дату принятия к учету не более 100 000 руб., объектами основных средств не признаются, а учитываются в составе расходов в момент их осуществления (на дату приобретения).

Перечень таких предметов, подлежащих контролю в целях обеспечения их сохранности при эксплуатации, утверждается распоряжением руководителя. Их учет ведется с использованием забалансовых счетов.

Первоначальная стоимость основного средства формируется в соответствии с ПБУ 6/01, Методическими указаниями по учету основных средств с учетом положений ПБУ 8/2010.

Сумма оценочных обязательств по ликвидации основных средств и восстановлению окружающей среды включается в первоначальную стоимость основных средств, если возникновение таких обязательств непосредственно связано с приобретением, сооружением и изготовлением этих основных средств.

В случае если возникновение оценочного обязательства связано с созданием (приобретением) одновременно нескольких объектов основных средств, величина такого обязательства распределяется между указанными объектами пропорционально размеру прямых затрат.

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

К инвестиционным активам Общество относит объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты Обществом к бухгалтерскому учету в качестве основных средств.

Проценты по кредитам и займам, связанным с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, формируют его первоначальную стоимость с даты начала работ по приобретению, сооружению и (или) изготовлению.

Информация о незавершенных капитальных вложениях в строящиеся объекты основных средств отражается в бухгалтерском балансе в разд. I «Внеоборотные активы» по отдельной строке «Незавершенное строительство» в составе «Прочих внеоборотных активов».

Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом. Переоценка объектов основных средств не производится.

К нематериальным активам (НМА) относятся права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации при единовременном выполнении объектом следующих условий:

- отсутствие у объекта материально-вещественной формы;
- объект предназначен для использования в деятельности организации – способный приносить экономическую выгоду в будущем, т.е. НМА начинает учитываться на счете 04 «Нематериальные активы» на дату его готовности к использованию;
- объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока полезного использования, продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- объект не планируется продавать в течение ближайших 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- фактическая (первоначальная) стоимость объекта может быть достоверно определена;
- организация имеет документы, подтверждающие существование самого актива и права данной организации на результат интеллектуальной деятельности и средства

индивидуализации, а также имеются ограничения доступа иных лиц к экономическим выгодам, приносимым объектом (т.е. контроль над объектом - *исключительные права на объект*);

- объект можно выделить или отделить (идентифицировать) от других активов.

Амортизация по объектам нематериальных активов начисляется линейным способом. Переоценка нематериальных активов не проводится. Проверка нематериальных активов на обесценение не производится.

Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

К запасам, предназначенным для управленческих нужд ФСБУ 5/2019 не применяется. Стоимость указанных активов включается в состав расходов на управление в момент понесения.

Единицей учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер материального запаса. Учет материальных ценностей, приобретенных организацией, производится по фактической себестоимости.

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

К финансовым вложениям относятся: государственные и муниципальные ценные бумаги, ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя); вклады в уставные/складочные капиталы других организаций, в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ; предоставленные другим Обществам займы, депозитные вклады в кредитных организациях сроком более трех месяцев, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, вклады по договору простого товарищества.

К финансовым вложениям не относятся:

- векселя, по которым не предусмотрено получение дохода, т.е. они являются исключительно средством платежа.

- выданные Обществом беспроцентные займы.

В составе финансовых вложений Общество учитывает приобретённое по договору уступки требования (цессии) право на получение денежных средств по договору процентного займа.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, оцениваются при выбытии по первоначальной стоимости каждой выбывающей единицы.

Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (за исключением акций акционерных обществ), предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, оцениваются по первоначальной стоимости каждой выбывающей из приведенных единиц бухгалтерского учета финансовых вложений.

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

В составе расходов будущих периодов Общество признает:

- лицензии на виды деятельности;

- платежи за предоставленное право пользования результатами интеллектуальной деятельности или средствами индивидуализации, производимые в виде фиксированного разового платежа, в том случае, если период пользования правами 12 и более месяцев, за исключением неисключительных прав на программное обеспечение, включаемых в первоначальную стоимость объекта основных средств;

- затраты, связанные с адаптацией и модификацией программных средств, созданием отдельных программных модулей;

- прочие расходы, отвечающие критериям признания в качестве расходов будущих периодов.

Период списания расходов будущих периодов определяются по видам расходов, в момент их принятия к бухгалтерскому учету.

Расходы будущих периодов, связанных с внедрением, адаптацией и модификацией программных средств списываются равномерно в течение установленного срока полезного использования таких разработок.

К денежным эквивалентам Общество относит следующие высоколиквидные финансовые вложения:

- депозиты, открытые в кредитных организациях до востребования, независимо от срока депозита;
- краткосрочные банковские векселя (срок погашения до 3-х месяцев и/или по предъявлении).

Стоимость финансовых вложений, которые Общество относит к денежным эквивалентам, отражается в бухгалтерском балансе по «Денежные средства и денежные эквиваленты».

Доходы от предоставления имущества в аренду Общество признает выручкой от основного вида деятельности,

Проценты по векселям, выданным кредитам и займам Общество признает прочим доходов. Начисленные проценты и (или) дисконт по облигации отражаются организацией-эмитентом в составе прочих расходов в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

Текущий налог на прибыль отражается на основе налоговой декларации по налогу на прибыль, при этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль, в соответствии ПБУ 18/02. Расчет временных разниц осуществляется балансовым методом.

4. Исправление ошибок в бухгалтерском учете

Исправление выявленных бухгалтерских ошибок в учете производится в порядке, установленном Положением по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (ПБУ 22/2010)», утвержденным Приказом Минфина РФ от 28.06.2010 г. №63н.

5. Комментарии к показателям бухгалтерской отчетности

Основные средства.

В отчетности основные средства показаны по строке 1150 «Основные средства» по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период эксплуатации. По состоянию на 31.12.2021 г. показатель строки 1150 «Основные средства» составил 6 835 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2020 г. данный показатель составлял 84 254 тыс. руб.

Существенное изменение показателя по сравнению с прошлым отчетным периодом связано с переводом активов из группы основных средств в группу доходные вложения в материальные ценности.

Доходные вложения в материальные ценности.

Активы, предназначенные для предоставления за плату по договору аренды, Общество отражает по строке 1160 «Доходные вложения в материальные ценности». По состоянию на 31.12.2021 г. показатель данной строки составил 73 921 тыс. руб.

Финансовые вложения.

Финансовые вложения Общества, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев, в отчетности показаны по строке 1170 «Финансовые вложения» по первоначальной стоимости. По состоянию на 31.12.2021 г. показатель по строке 1170 «Финансовые вложения» составил 15 126 789 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2020 г. показатель по данной строке составлял 2 240 803 тыс. руб.

Финансовые вложения Общества, срок обращения (погашения) которых менее 12 месяцев, в отчетности показаны по строке 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)». По состоянию на 31.12.2021 г. показатель по строке 1240

«Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» составил 389 148 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2020 г. показатель по данной строке составлял 22 466 тыс. руб.

Признаки обесценения финансовых вложений не установлены. Основания для создания резерва под обесценение финансовых вложений отсутствуют.

Перечень финансовых вложений приведен в Пояснениях 3 к бухгалтерской отчетности.

Отложенные налоговые активы

По строке 1180 «Отложенные активы» отражены отложенные налоговые активы (ОНА), размер которых по состоянию на 31.12.2021 г. составляет 10 699 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2020 г. показатель по данной строке составлял 43 тыс. руб.

Показатель отложенных налоговых активов по состоянию на 31.12.2021 г. сформирован из вычитаемых временных разниц, образованных в связи с начислением в бухгалтерском учете в отчетном периоде резерва по ежегодным отпускам, а также в связи с различием в порядке признания в бухгалтерском и налоговом учете убытка прошлого периода.

Прочие внеоборотные активы

По строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражены затраты Общества, связанные со строительством объектов недвижимости. По строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражена стоимость незавершенного строительства по состоянию на 31.12.2021 г. в размере 159 270 тыс. руб.

Перечень объектов незавершенного строительства приведен в Пояснениях № 2.2. к бухгалтерской отчетности.

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

По строке 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» отражен показатель налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, размер которого по состоянию на 31.12.2021 г. составляет 26 125 тыс. руб.

Данный показатель сформирован из следующих данных:

Показатель	Сальдо на начало отчетного периода (по дебету, тыс. руб.)	Обороты по дебету за отчетный период (тыс. руб.)	Обороты по кредиту за отчетный период (тыс. руб.)	Сальдо на конец отчетного периода (по дебету, тыс. руб.)
19.03 «НДС по приобретенным материально-производственным запасам»		20	11	9
19.04 «НДС по приобретенным услугам»	2	1 949	1 550	400
19.КВ «НДС при строительстве основных средств»	13 028	13 982	1 295	25 716
Итого	13 030	15 951	2 857	26 125

Дебиторская задолженность.

Дебиторская задолженность Общества, срок погашения которой не превышает 12 месяцев, отражена по строке 1230 «Дебиторская задолженность». По состоянию на 31.12.2021 г. краткосрочная дебиторская задолженность Общества составляет 639 205 тыс. руб. Просроченная дебиторская задолженность не установлена.

Перечень дебиторской задолженности приведен в Приложении 5 к бухгалтерской отчетности.

Денежные средства и денежные эквиваленты.

Денежные средства и денежные эквиваленты Общество отражает в отчетности по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты». По состоянию на 31.12.2021 г. размер денежных средств на расчетных счетах Общества составляет 8 856 тыс. руб.

Прочие оборотные активы.

По строке 1260 «Прочие оборотные активы» Общество отражает активы, учитываемые в составе расходов будущих периодов, стоимость обращения (погашения) которых не превышает 12 месяцев. В составе расходов будущих периодов Общество отражает приобретенные неисключительные права на использование программных продуктов. По состоянию на 31.12.2021 г. показатель строки 1260 «Прочие оборотные активы» составляет 8 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2020 г. показатель по данной строке составлял 1 тыс. руб.

Уставный капитал.

Размер уставного капитала Общества отражен по строке 1310 «Уставный капитал». По состоянию на 31.12.2021 г. размер уставного капитала Общества составляет 10 тыс. руб. В течение отчетного периода размер уставного капитала не изменялся.

Нераспределенная прибыль.

Нераспределенная прибыль Общества отражена по строке 1370 «Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)». По состоянию на 31.12.2021 г. нераспределенная прибыль Общества составляет 89 114 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2020 г. показатель по данной строке составил 44 466 тыс. руб. За отчетный период нераспределенная прибыль Общества увеличилась более чем в 2 раза по сравнению с аналогичным показателем прошлого отчетного года.

Заемные средства.

Заемные средства Общества, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев, в отчетности отражены по строке 1410 «Заемные средства». По состоянию на 31.12.2021 г. показатель по строке 1410 «Заемные средства» составляет 14 431 233 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2020 г. данный показатель составлял 1 344 175 тыс. руб.

Заемные средства Общества, срок обращения (погашения) которых менее 12 месяцев, в отчетности отражены по строке 1510 «Заемные средства». По состоянию на 31.12.2021 г. показатель по строке 1410 «Заемные средства» составляет 212 064 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2020 г. данный показатель составлял 194 607 тыс. руб.

Перечень заемных средств Общества представлен в Приложении 5.3 к бухгалтерской отчетности.

Отложенные налоговые обязательства.

Информация об отложенных налоговых обязательствах Общества, признанных в бухгалтерском учете в соответствии с требованиями ПБУ 18/02, отражаются по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства». Размер отложенных налоговых обязательств Общества по состоянию на 31.12.2021 г. составляет 105 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2020 г. показатель данной строки составлял 135 тыс. руб.

Показатель изменения налогооблагаемых временных разниц, которые привели к образованию ОНО в отчетном периоде, сформированы в связи с разным стоимостным критерием признания в бухгалтерском и налоговом учете объектов основных средств.

Кредиторская задолженность.

Кредиторская задолженность Общества, срок обращения (погашения) которой менее 12 месяцев, в отчетности отражена по строке 1520 «Кредиторская задолженность».

По состоянию на 31.12.2021 г. показатель по строке 1520 «Кредиторская задолженность» составляет 1 708 137 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2020 г. показатель по данной строке составлял 1 389 621 тыс. руб.

Перечень кредиторской задолженности Общества приведен в Приложении 5.3 к бухгалтерской отчетности.

Оценочные обязательства.

Общество начисляет резерв по отпускам. По строке 1540 «Оценочные обязательства» Общество отражает сумму резерва на ежегодные отпуска. По состоянию на 31.12.2021 г. размер резерва по отпускам составляет 191 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2020 г. показатель по данной строке составлял 216 тыс. руб.

В отчетном периоде сомнительная задолженность не выявлена, основания для создания резерва по сомнительным долгам отсутствуют.

Выручка.

По строке 2110 «Выручка» отражен показатель финансового результата от основной деятельности Общества – предоставление имущества в аренду, который за отчетный период составляет 14 310 тыс. руб. За 2020 г. выручка Общества составляла 6 878 тыс. руб.

Себестоимость продаж.

По строке 2120 «Себестоимость продаж» отражен показатель затрат по основному виду деятельности - предоставление имущества в аренду за отчетный период в размере 6 452 тыс. руб. За 2020 г. данный показатель составил 3 904 тыс. руб.

Управленческие расходы.

По строке 2220 «Управленческие расходы» отражены общехозяйственные расходы Общества за отчетный период в размере 15 116 тыс. руб. За 2020 г. данный показатель составил 5 989 тыс. руб.

Доходы от участия в других организациях

По строке 2310 «Доходы от участия в других организациях» отражены полученные Обществом доходы от участия в других организациях. За 2021 год показатель по строке 2310 «Доходы от участия в других организациях» составил 87 400 тыс. руб. За 2020 г. показатель по данной строке равен 0.

Проценты к получению.

По строке 2320 «Проценты к получению» отражена сумма начисленных за отчетный период процентов, подлежащих получению по выданным займам, в размере 399 947 тыс. руб. За 2020 г. данный показатель составил 117 638 тыс. руб.

Проценты к уплате.

По строке 2330 «Проценты к уплате» отражена сумма начисленных за отчетный период процентов, подлежащих уплате по полученным кредитам и займам, в размере 434 219 тыс. руб. За 2020 г. данный показатель составил 113 771 тыс. руб.

Прочие доходы.

По строке 2340 «Прочие доходы» отражены доходы Общества, не связанные с его основной деятельностью. Показатель строки 2340 «Прочие доходы» за отчетный период составляет 391 991 тыс. руб., из них, в частности:

Статья дохода	Сумма (тыс.руб.)
Доходы от реализации прочего имущества	351 670
Прочие внереализационные доходы	40 271

За 2020 г. данный показатель составил 46 045 тыс. руб.

Прочие расходы.

По строке 2350 «Прочие расходы» отражены расходы Общества, непосредственно не связанные с ведением его основной деятельности. Общий показатель строки 2350 «Прочие расходы» за отчетный период составляет 403 891 тыс. руб., из них, в частности:

Статья расхода	Сумма (тыс.руб.)
Доходы (расходы), связанные с реализацией основных средств	2 349
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд	1 431
Уступка требования (цессия)	5 381

За 2020 г. данный показатель составил 1 834 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль.

Отложенный налог на прибыль за 2021 г. отражен по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль» Отчета о финансовых результатах и составляет 10 686 тыс. руб. Отложенный налог на прибыль отражает информацию о суммарном изменении отложенных налоговых активов (ОНА) и отложенных налоговых обязательств (ОНО), признанных в бухгалтерском учете за отчетный период.

Показатель отложенных налоговых активов по состоянию на 31.12.2021 г. сформирован из вычитаемых временных разниц, образованных в связи с начислением в бухгалтерском учете в отчетном периоде резерва по ежегодным отпускам, а также в связи с различием в порядке признания в бухгалтерском и налоговом учете убытка прошлого периода.

Показатель изменения налогооблагаемых временных разниц, которые привели к образованию ОНО сформированы в связи с разным стоимостным критерием признания в бухгалтерском и налоговом учете объектов основных средств.

6. Обеспечения обязательств и платежей выданные, полученные

Размер выданных Обществом обеспечений обязательств составляет 4 944 057 тыс. руб. Информация о полученных и выданных обеспечениях представлена в Приложении № 8 к бухгалтерской отчетности.

7. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды

Информация по сегментам в отчетности не раскрывается, поскольку в соответствии с Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 N 143н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010)» организация: не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг и ею принято решение не раскрывать в бухгалтерской отчетности информацию по сегментам.

8. События после отчетной даты

Отсутствуют события после отчетной даты, для которых требуется корректировка или раскрытие информации в бухгалтерской отчетности. На момент составления годовой отчетности Общества факты хозяйственной деятельности, которые оказали влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества отсутствуют.

9. Участие Общества в судебных делах

У Общества отсутствуют судебные разбирательства, способные существенным образом повлиять на его способность продолжать свою деятельность непрерывно, также судебные разбирательства, требующие отражения информации о них в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

10. Изменения в условных обязательствах и условных активах

Условных обязательств и активов не имеется.

11. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов

Пояснения к бухгалтерской отчетности ООО «Элит Строй» за 2021 г.

Существенные ошибки прошлых отчетных периодов в отчетном году не исправлялись.

12. Информация по оценочным значениям

Общество начисляет резерв по отпускам. По состоянию на 31.12.2020 г. размер резерва по отпускам составляет 191 тыс. руб.

В отчетном периоде сомнительная задолженность не выявлена, основания для создания резерва по сомнительным долгам отсутствуют.

13. Непрерывность деятельности

Организация планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности. Общество не планирует прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

14. Сведения об вознаграждении основного управленческого персонала

За отчетный период вознаграждение основного управленческого персонала Общества составило 5 406 тыс. руб.

15. Информация о связанных сторонах

Организации (лица), которые способны оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых Общество, способно оказывать влияние (связанные стороны):

№ п/п	Наименование связанной стороны	Характер отношений	Операции в течение отчетного периода
1	Гайдуков Александр Олегович	Является учредителем ООО «Элит Строй». Доля участия в уставном капитале составляет 50 %.	Получение и возврат процентного займа
2	Бутаков Игорь Юрьевич	Является учредителем ООО «Элит Строй». Доля участия в уставном капитале составляет 50 %.	Хозяйственные операции в 2021 г. не осуществлялись
3	ООО СЗ «Зеленый мыс» ИНН 7203183521	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Зеленый мыс» составляет 100%	Предоставление и получение займов ООО СЗ «Зеленый мыс»
4	ООО СЗ «К2» ИНН 7204190698	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «К2» составляет 95%	Предоставление займов ООО СЗ «К2» Получение и погашение займов
5	ООО СЗ «Страна.72» ИНН 7203495922	Учредителями ООО СЗ «Страна.72» являются: Гайдуков А.О. (доля участия 50%), Бутаков И.Ю. (доля участия 50%) – учредители ООО «Элит Строй».	Получение и погашение займов
6	ООО СЗ «Страна.78» ИНН 7841086048	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна.78» составляет 90%	Предоставление займов ООО СЗ «Страна.78»
7	ООО СЗ «Страна.Звездный» ИНН 7203503806	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна.Звездный» составляет 100%	Предоставление и получение займов
8	ООО СЗ «На Минской» ИНН 7203275451	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «На Минской» составляет 100%	Предоставление займов ООО СЗ «На Минской»
9	ООО СЗ «Страна Эталон» ИНН 7203526962	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Эталон» составляет 100%	Внос в уставный капитал денежными средствами имуществом Предоставление займов ООО СЗ «Страна Эталон»

10	ООО СЗ «Страна Ульянова» ИНН 9703059300	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Ульянова» составляет 100%	Предоставление займов ООО СЗ «Страна Ульянова»
11	АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная» ИНН 7717007323	ООО «Элит Строй» является единственным акционером АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная».	Приобретение акций АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная» Предоставление займов АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная»
12	ООО СЗ «Страна Нагорная» ИНН 9703034680	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Нагорная» составляет 100%	Приобретение доли в уставном капитале ООО СЗ «Страна Нагорная» Предоставление займов ООО СЗ «Страна Нагорная»
13	ООО СЗ «Страна Нагатино» ИНН 9703036744	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Нагатино» составляет 100%	Приобретение доли в уставном капитале ООО СЗ «Страна Нагатино» Предоставление займов ООО СЗ «Страна Нагатино»
14	ООО СЗ «Страна Запад» ИНН 7203518337	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Запад» составляет 100%	Доля в уставном капитале ООО СЗ «Страна Запад» Предоставление займов ООО СЗ «Страна Запад»
15	ООО СЗ «СТРАНА ДОМОДЕДОВО» ИНН 5009129424	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «СТРАНА ДОМОДЕДОВО» составляет 100%	Приобретение доли в уставном капитале ООО СЗ «СТРАНА ДОМОДЕДОВО» Предоставление займов ООО СЗ «СТРАНА ДОМОДЕДОВО»
16	ООО СЗ «Страна Беринга» ИНН 7841094169	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Беринга» составляет 100%	Приобретение доли в уставном капитале ООО СЗ «Страна Беринга» Предоставление займов ООО СЗ «Страна Беринга»
17	АО «Озерная» ИНН 9729299441	ООО «Элит Строй» является единственным акционером АО «Озерная».	Хозяйственные операции в 2021 г. не осуществлялись
18	ООО «Городок» ИНН 7203312417	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО «Городок» составляет 100%	Получение и возврат займов
19	ООО «Ириан» ИНН 7204108421	Учредителями ООО «Ириан» являются: Гайдуков А.О. (доля участия 50%), Бутаков И.Ю. (доля участия 50%), учредители ООО «Элит Строй»	Получение и погашение займов
20	АО СЗ «Стройтранс № 1»	ООО «Элит Строй» является единственным акционером АО СЗ «Стройтранс № 1» (владеет 100% акций)	Предоставление и получение займов
21	ООО «Логистик-Сервис» ИНН 7724395116	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО «Логистик-Сервис» составляет 100%	Предоставление займов ООО «Логистик-Сервис»

16. Прочие сведения

Общество не относится к сферам деятельности, наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением коронавирусной инфекции, общество не признает наличие риска неопределенности в развитии экономической ситуации, в частности, в ближайшие 12 месяцев

Директор
30.09.2022г.



А.О. Гайдуков

Пояснения к бухгалтерской отчетности ООО «Элит Строй» за 2021 г.



ООО «Аудит-Сервис»

Исх. № 1/756
от 26 апреля 2021 г.

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
«Элит Строй»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Тюмень – 2021

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Элит Строй» (ОГРН 1057200676818, 625000, 625017, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Черепанова, д. 76, строение 3), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 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 2020 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Элит Строй» по состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) 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.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на следующую информацию, изложенную в разделе 8 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах: сумма выданных обязательств на 31.12.2020 составляет 10 216 469 тыс. руб., превышает в 3,0 раза активы баланса. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

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

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) 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, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Элит Строй».

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) 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 (финансовой) 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 (финансовой) 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.

Наши выводы основаны на достаточных надлежащих 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 (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;

е) 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.

Руководитель задания по аудиту, по результатам
которого составлено аудиторское заключение



Горбунова Г.Н.

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Аудит-Сервис», ОГРН 1157232027127,
625035, г.Тюмень, ул. Республики, д.160,
член Саморегулируемой организации
аудиторов Ассоциации «Содружество»,
ОРНЗ 11506036588

26 апреля 2021 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

Организация ООО "Элит Строй"		Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий		по ОКПО	31	12	2020
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		ИНН	76839716		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	7204090319		
Местонахождение (адрес) 625017, Тюменская обл, Тюмень г, Черепанова ул, д. № 76 стр. 3		по ОКЕИ	41.20		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "АУДИТ-СЕРВИС"		по ОКЕИ	384		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7203350691		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1157232027127		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
п1.1	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
п2.1	Основные средства	1150	84 253	-	-
	в том числе:				
	нежилые помещения		80 655	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
п3.1	Финансовые вложения	1170	2 240 803	2 080 057	242 524
	Отложенные налоговые активы	1180	43	18	-
п2.2	Прочие внеоборотные активы	1190	-	173 528	121 261
п2.2	в том числе:				
	незавершенное строительство		-	173 528	121 261
	Итого по разделу I	1100	2 325 100	2 253 603	363 785
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
п4.1	Запасы	1210	351 780	210	-
	в том числе:				
	земельные участки		351 780	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	13 030	6 182	281
п5.1	Дебиторская задолженность	1230	225 198	175 748	93 670
п3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	22 466	-	823 779
ф4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	75 881	49 982	50
	Прочие оборотные активы	1260	1	4	3
	Итого по разделу II	1200	688 356	232 126	917 783

	БАЛАНС	1600	3 013 456	2 485 729	1 281 568

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
ф3	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
ф3	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	44 466	21 973	20 487
	Итого по разделу III	1300	44 476	21 983	20 497
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п5.3	Заемные средства	1410	1 344 175	1 170 026	21 110
	Отложенные налоговые обязательства	1420	135	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
п5.3	Прочие обязательства	1450	40 226	54 726	93 139
п5.3	в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками		40 226	54 726	93 139
	Итого по разделу IV	1400	1 384 536	1 224 752	114 249
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п5.3	Заемные средства	1510	194 607	104 967	40 643
п5.3	Кредиторская задолженность	1520	1 389 621	1 133 935	1 106 179
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
п7	Оценочные обязательства	1540	216	92	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 584 444	1 238 994	1 146 822
	БАЛАНС	1700	3 013 456	2 485 729	1 281 568

Руководитель



Гайдуков Александр
Олегович
(расшифровка подписи)

15 марта 2021 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2020 г.

Организация ООО "Элит Строй"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2020
76839716		
7204090319		
41.20		
12300	16	
3Е4		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	6 878	-
	Себестоимость продаж	2120	(3 904)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 974	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(5 989)	(1 900)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(3 015)	(1 900)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	117 638	60 348
	Проценты к уплате	2330	(113 771)	(56 550)
	Прочие доходы	2340	46 045	286 912
	Прочие расходы	2350	(1 834)	(286 948)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	45 063	1 862
	Налог на прибыль	2410	(9 045)	(376)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(8 934)	(394)
	отложенный налог на прибыль	2412	(111)	18
	Прочее	2460	15	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	36 033	1 486

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО			
	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	36 033	1 486
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Гайдуков Александр
Олегович

(расшифровка подписи)

15 марта 2021 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2020 г.

Коды		
0710004		
31	12	2020
76839716		
7204090319		
41.20		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация ООО "Элит Строй"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3100	10	-	-	-	20 487	20 497
За 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1 486	1 486
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 486	1 486
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
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 2019 г.	3200	10	-	-	-	21 973	21 983
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	36 033	36 033
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	36 033	36 033
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	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	13 540	13 540
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	-	-	-	-	13 540	13 540
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 2020 г.	3300	10	-	-	-	44 466	44 476

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	44 476	21 983	20 497



Гайдуков Александр
Олегович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

15 марта 2021 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2020 г.**

Организация **ООО "Элит Строй"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической
деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной
ответственностью** / **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2020
76839716		
7204090319		
41.20		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	16 864	197 160
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 228	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	2 969	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	12 667	197 160
Платежи - всего	4120	(203 389)	(97 357)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(13 312)	(80 895)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 537)	(488)
процентов по долговым обязательствам	4123	(26 390)	(23)
налога на прибыль организаций	4124	(760)	(1 415)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(160 390)	(14 536)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(186 525)	99 803
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	353 878	276 969
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	353 878	276 969
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(347 018)	(1 483 553)
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	-	(358 177)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(347 018)	(1 125 376)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	6 860	(1 206 584)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	489 659	1 226 826
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	489 659	1 226 826
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	(284 095)	(70 113)
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	(284 095)	(70 113)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	205 564	1 156 713
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	25 899	49 932
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	49 982	50
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	75 881	49 982
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Гайдуков Александр
Олегович

(расшифровка подписи)

15 марта 2021 г.

Расчет стоимости чистых активов

ООО "Элит Строй"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	84 253	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	2 240 803	2 080 057	242 524
Отложенные налоговые активы	1180	43	18	-
Прочие внеоборотные активы	1190	-	173 528	121 261
Запасы	1210	351 780	210	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	13 030	6 182	281
Дебиторская задолженность*	1230	225 198	175 748	93 670
Финансовые вложения краткосрочные	1240	22 466	-	823 779
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	75 881	49 982	50
Прочие оборотные активы	1260	1	4	3
ИТОГО активы	-	3 013 456	2 485 729	1 281 568
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	1 344 175	1 170 026	21 110
Отложенные налоговые обязательства	1420	135	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	40 226	54 726	93 139
Заемные средства краткосрочные	1510	194 607	104 967	40 643
Кредиторская задолженность	1520	1 389 621	1 133 935	1 106 179
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	216	92	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	2 968 980	2 463 746	1 261 071
Стоимость чистых активов	-	44 476	21 983	20 497

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Въбыло		начислено амортиза- ции	убыток от обесцене- ния	Переоценка		
						персона- льная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния			Персона- льная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	персона- льная стоимость
Нематериальные активы - всего в том числе:	5100	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Получения	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло	часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2019г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2019г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2019г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2019г.	-	-	-	-	-



Руководитель Гайдуков Александр Олегович
(подпись) (расшифровка подписи)

15 марта 2021 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2020г.	68	(68)	85 710	-	-	(1 457)	-	-	85 778	(1 525)
в том числе:	5210	за 2019г.	68	(68)	-	-	-	-	-	-	68	(68)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5201	за 2020г.	68	(68)	450	-	-	(61)	-	-	518	(129)
	5211	за 2019г.	68	(68)	-	-	-	-	-	-	68	(68)
Здания	5202	за 2020г.	-	-	82 092	-	-	(1 137)	-	-	82 092	(1 137)
	5212	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5203	за 2020г.	-	-	3 169	-	-	(259)	-	-	3 169	(259)
	5213	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	на начало года	Изменения за период				на конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость		
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020г.	173 528	409 096	(496 915)	(85 710)	-	-
в том числе:	5250	за 2019г.	121 261	120 112	(67 845)	-	-	173 528
Жилой квартал по ул. Магнитогорская	5241	за 2020г.	121 140	188 906	310 046	-	-	-
	5251	за 2019г.	121 061	67 923	67 845	-	-	121 140
Магнитогорская жилой дом ПП-1	5242	за 2020г.	36 003	36 003	72 005	-	-	-
	5252	за 2019г.	100	35 903	-	-	-	36 003
Магнитогорская жилой дом ПП-2	5243	за 2020г.	16 324	16 324	32 648	-	-	-
	5253	за 2019г.	100	16 224	-	-	-	16 324
Маршрутизатор	5244	за 2020г.	12	12	24	-	-	-
	5254	за 2019г.	-	12	-	-	-	12
Коммутатор	5245	за 2020г.	11	11	22	-	-	-
	5255	за 2019г.	-	11	-	-	-	11
Блок розеток	5246	за 2020г.	1	1	2	-	-	-
	5256	за 2019г.	-	1	-	-	-	1
Полка консольная	5247	за 2020г.	2	2	4	-	-	-
	5257	за 2019г.	-	2	-	-	-	2
Организер кабельный	5248	за 2020г.	-	-	1	-	-	-
	5258	за 2019г.	-	-	-	-	-	-
Габарит крепёжный для шкафов и стоек	5249	за 2020г.	1	1	1	-	-	-
	5259	за 2019г.	-	1	-	-	-	1
Шкаф напольный 600*600*1005 мм, дверь стекло, серый		за 2020г.	14	14	27	-	-	14
		за 2019г.	-	14	-	-	-	-
Платя-корба 0,3 м серый		за 2020г.	1	1	1	-	-	-
		за 2019г.	-	1	-	-	-	1
Платя-корба 1м красный		за 2020г.	-	-	-	-	-	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-	-
Платя-корба 2 м серый		за 2020г.	1	1	2	-	-	-
		за 2019г.	-	1	-	-	-	1
ИПБ 1P300 Smart Winnet 1500 New (line-interactive, розеток 8 + USD блок		за 2020г.	19	19	38	-	-	-
		за 2019г.	-	19	-	-	-	19
Организер вертик 45*75*20		за 2020г.	-	-	1	-	-	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-	-
Нежилое №3 дом 79 ул. Газовиков (88,5)		за 2020г.	-	9 036	4 518	(4 518)	-	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-	-
Нежилое №8 дом 73 ул. Газовиков (87,5)		за 2020г.	-	8 905	4 452	(4 452)	-	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-	-

Нежилое №6 дом 73 ул. Гажовиков (107,7) 72-23-0110002-14946	за 2020г.	-	10 114	5 057	(5 057)	-
Нежилое №10 дом 73 ул. Гажовиков (1142,6) 72-23-0110002-14947	за 2020г.	-	109 766	54 883	(54 883)	-
Нежилое №11 дом 73 ул. Гажовиков (62,3) 72-23-0110002-14948	за 2020г.	-	6 379	3 189	(3 189)	-
Нежилое №12 дом 73 ул. Гажовиков (100,3) 72-23-0110002-14949	за 2020г.	-	10 421	5 210	(5 210)	-
Нежилое №13 дом 73 ул. Гажовиков (95,9) 72-23-0110002-14950	за 2020г.	-	9 563	4 781	(4 781)	-
Служит-система Lessar №3	за 2020г.	-	118	-	(118)	-
Служит-система Lessar №4	за 2020г.	-	118	-	(118)	-
Служит-система Lessar №5	за 2020г.	-	118	-	(118)	-
Служит-система Lessar №6	за 2020г.	-	118	-	(118)	-
Служит-система Lessar №7	за 2020г.	-	118	-	(118)	-
Служит-система Lessar №8	за 2020г.	-	118	-	(118)	-
Служит-система Lessar №9	за 2020г.	-	118	-	(118)	-
Служит-система Lessar №10	за 2020г.	-	118	-	(118)	-
Служит-система Lessar №11	за 2020г.	-	118	-	(118)	-
Служит-система Lessar №12	за 2020г.	-	118	-	(118)	-
Служит-система Lessar №13	за 2020г.	-	118	-	(118)	-
Служит-система Lessar №14	за 2020г.	-	118	-	(118)	-
Служит-система Lessar №15	за 2020г.	-	118	-	(118)	-
Служит-система Lessar №16	за 2020г.	-	118	-	(118)	-
Служит-система Lessar №17	за 2020г.	-	118	-	(118)	-
Служит-система Lessar №18	за 2020г.	-	118	-	(118)	-
Служит-система Lessar №19	за 2020г.	-	118	-	(118)	-
Служит-система Lessar №19	за 2019г.	-	-	-	-	-

Сплит-система Lessar №20		за 2020г.	-	118	-	(118)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №21		за 2020г.	-	118	-	(118)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №22		за 2020г.	-	118	-	(118)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №23		за 2020г.	-	118	-	(118)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №24		за 2020г.	-	55	-	(55)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №25		за 2020г.	-	55	-	(55)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №26		за 2020г.	-	49	-	(49)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №27		за 2020г.	-	49	-	(49)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №28		за 2020г.	-	49	-	(49)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №29		за 2020г.	-	74	-	(74)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №30		за 2020г.	-	53	-	(53)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №31		за 2020г.	-	53	-	(53)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №32		за 2020г.	-	53	-	(53)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №33		за 2020г.	-	51	-	(51)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №34		за 2020г.	-	51	-	(51)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Сплит-система Lessar №35		за 2020г.	-	51	-	(51)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Световая вывеска (Объемные буквы)		за 2020г.	-	114	-	(114)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Объемные световые буквы СТРАНА		за 2020г.	-	290	-	(290)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Телевизор ЖК 65 Самсунг		за 2020г.	-	49	-	(49)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Световой короб 72		за 2020г.	-	45	-	(45)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.

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	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	1 008	1 042	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель _____ Гайдуков Александр
 (подпись) Олегович
 (расшифровка подписи)

15 марта 2021 г.

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 коррек-тировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость
Долгосрочные - всего	5301	за 2020г.	2 080 057	-	780 171	(619 425)	-	-	2 240 803	-
	5311	за 2019г.	242 524	-	1 954 369	(116 836)	-	-	2 080 057	-
в том числе: Доли уставного капитала других организаций	5302	за 2020г.	679 755	-	10	-	-	-	679 765	-
	5312	за 2019г.	242 524	-	437 231	-	-	-	679 755	-
Дебиторская задолженность, приобретенная по договору уступки прав требования	5303	за 2020г.	292 056	-	433 056	-	-	-	725 112	-
	5313	за 2019г.	-	-	292 056	-	-	-	292 056	-
Предоставленные займы	5304	за 2020г.	1 108 246	-	347 105	(619 425)	-	-	835 926	-
	5314	за 2019г.	-	-	1 225 082	(116 836)	-	-	1 108 246	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2020г.	-	-	22 466	-	-	-	22 466	-
	5315	за 2019г.	823 779	-	63 250	(887 029)	-	-	-	-
в том числе: Дебиторская задолженность, приобретенная по договору уступки прав требования	5306	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2019г.	381 438	-	-	(381 438)	-	-	-	-
Предоставленные займы	5307	за 2020г.	-	-	21 412	-	-	-	21 412	-
	5317	за 2019г.	442 341	-	63 250	(505 591)	-	-	-	-
Векселя	5308	за 2020г.	-	-	1 054	-	-	-	1 054	-
	5318	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2020г.	2 080 057	-	802 637	(619 425)	-	-	2 263 269	-
	5310	за 2019г.	1 066 303	-	2 017 619	(1 003 865)	-	-	2 080 057	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Финансовые вложения, находящиеся в запасе - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Гайдуков Александр
Олегович
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

15 марта 2021 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	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего	5400	за 2020г.	210	-	356 485	(4 914)	-	-	X	351 780	-
	5420	за 2019г.	-	-	210	-	-	-	X	210	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2020г.	210	-	801	(1 010)	-	-	-	-	-
	5421	за 2019г.	-	-	210	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	210	-
	5422	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2020г.	-	-	351 780	-	-	-	-	351 780	-
	5423	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2020г.	-	-	3 904	(3 904)	-	-	-	-	-
	5425	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5408	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

15 марта 2021 г.

Гайдуков Александр
Олегович
(расшифровка подписи)

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолжен-	перевод из дебиторской в кредитную задолжен-	перевод из кредиторской в дебиторскую задолжен-	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5502	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2020г.	175 748	-	97 216	-	(56 215)	-	-	-	8 449	-	225 195	-
	5530	за 2019г.	93 670	-	168 561	-	(86 901)	-	-	-	-	418	175 748	-
	5511	за 2020г.	57 774	-	87 111	-	(25 382)	-	-	-	-	-	119 503	-
	5531	за 2019г.	8 594	-	51 044	-	(1 865)	-	-	-	-	-	57 774	-
Авансы выданные	5512	за 2020г.	5 863	-	17	-	(5 863)	-	-	-	-	-	17	-
	5532	за 2019г.	7 533	-	5 830	-	(7 500)	-	-	-	-	-	5 863	-
	5513	за 2020г.	112 112	-	10 088	-	(24 970)	-	-	-	8 449	-	105 679	-
	5533	за 2019г.	77 543	-	111 087	-	(77 536)	-	-	-	-	418	112 112	-
Прочая	5514	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5500	за 2020г.	175 748	-	97 216	-	(56 215)	-	-	X	X	X	225 195	-
	5520	за 2019г.	93 670	-	168 561	-	(86 901)	-	-	X	X	X	175 748	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020г.	1 224 752	288 288	130 612	269 252	-	-	-	1 384 401
	5571	за 2019г.	114 249	1 150 281	-	(39 778)	-	-	-	1 224 752
в том числе: кредиты	5552	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2020г.	1 170 026	288 288	130 612	(254 752)	-	-	-	1 344 178
	5573	за 2019г.	21 110	1 150 281	-	(1 365)	-	-	-	1 170 026
прочая	5554	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5555	за 2020г.	54 726	-	-	(14 500)	-	X	X	40 226
	5575	за 2019г.	93 139	-	-	(38 413)	-	X	X	54 726
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020г.	1 238 902	726 718	20 188	(410 028)	-	8 449	-	1 584 228
	5580	за 2019г.	1 146 822	1 234 789	86 576	(1 229 765)	-	-	480	1 238 902
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020г.	34 466	100 336	-	(33 801)	-	-	-	101 001
	5581	за 2019г.	566	33 925	-	(28)	-	-	-	34 466
авансы полученные	5562	за 2020г.	94 978	-	-	(94 978)	-	-	-	-
	5582	за 2019г.	124 986	-	-	(30 007)	-	-	-	94 978
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020г.	114	780	-	(3)	-	8 449	-	9 340
	5583	за 2019г.	618	98	-	(1 083)	-	-	480	114
кредиты	5564	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2020г.	104 967	192 366	20 188	(122 049)	-	-	-	194 607
	5585	за 2019г.	40 643	1 112 907	86 577	(1 135 160)	-	-	-	104 967
прочая	5566	за 2020г.	1 004 377	433 102	-	(158 198)	-	-	-	1 279 282
	5586	за 2019г.	980 008	87 858	-	(63 489)	-	-	-	1 004 377
	5567	за 2020г.	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2019г.	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2020г.	2 463 654	1 025 007	150 800	(140 776)	-	X	X	2 968 629
	5570	за 2019г.	1 261 071	2 385 070	86 576	(1 289 543)	-	X	X	2 463 654

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г	На 31 декабря 2019 г	На 31 декабря 2018 г
Всего	5590	*	*	*
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	*	*	*
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	*	*	*
прочая задолженность	5593	*	*	*
	5594	*	*	*



Руководитель

(подпись)

Гайдуков Александр
Олегович

(расшифровка подписи)

15 марта 2021 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	5610	801	-
Расходы на оплату труда	5620	3 055	724
Отчисления на социальные нужды	5630	656	224
Амортизация	5640	1 457	-
Прочие затраты	5650	3 925	952
Итого по элементам	5660	9 894	1 900
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
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	9 894	1 900

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

Руководитель _____
 (подпись)
 Гайдуков Александр
 Олегович
 (расшифровка подписи)
 15 марта 2021г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	92	274	(150)	-	216
в том числе:						
резерв ежегодных отпусков	5701	92	274	(150)	-	216



Руководитель

Гайдуков Александр
Олегович

(расшифровка подписи)

(подпись)

15 марта 2021 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	10 219 469	2 183 307	-
Договор залога доли в уставном капитале ООО № ДС31-ЦН-728740/2019/00043 от 26.12.2019. Доля в размере 100 (ста) процентов уставного капитала ООО «Элит Строй»	5811	100 000	100 000	-
Договор поручительства № 198-6 от 05.11.2019 г. Поручительство по обязательствам ООО СЗ «К 2» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 198 от 05.11.2019 г.	5812	1 842 793	1 842 793	-
Договор залога доли в УК ООО № 198-7 от 08.11.2019 г. Доля в размере 95 процентов уставного капитала ООО СЗ «К2»	5813	142 514	142 514	-
Договор поручительства от 08.10.2019 г. по обязательствам ООО «СЗ «На минской» по генеральному соглашению о срочных сделках на финансовых рынках № 3352-R от 08.10.2019				
Поручительство по обязательствам ООО «СЗ «На минской» по генеральному соглашению	5814	98 000	98 000	-
ДП1-ЦН-728740/2019/00043 от 26.12.2019 Договор поручительства ООО ЗеленыйМыс	5815	1 165 000	-	-
ДП1-ЦН-728740/2019/00044 от 26.12.2019 Договор поручительства ООО ЗеленыйМыс	5816	241 000	-	-
ДП1-ЦН-728740/2020/00029 от 26.06.2020 Договор поручительства ООО ЗеленыйМыс	5817	594 000	-	-
Договор залога доли в УК ООО СЗ Страна 78" № 104 от 07.08.2020	5818	9	-	-
Договор поручительства . ООО СЗ"К2" № 113-5 от 24.07.2020 г.	5819	1 664 969	-	-
Договор поручительства . ООО СЗ"К2" № 127-7 от 31.08.2020 г.		377 700	-	-
Договор поручительства № 104-2 от 07.08.2020 г. ООО СЗ Страна 78		1 080 708	-	-
Договор поручительства № 142-5 от 05.10.2020 г. ООО СЗ"К2		1 854 858	-	-
Договор займа № 02/2020 от 10.02.2020 (11,05%)		508	-	-
Договор займа № 13/2020 от 16.03.2020 (16,5%) (Магнитогорская)		546	-	-
Договор поручительства № 62-5 от 09.06.2020 г. ООО СЗ"К2		1 056 864	-	-


 Руководитель _____ (подпись)
 Гайдуков Александр Олегович
 _____ (расшифровка подписи)
 15 марта 2021 г.

Российская Федерация
Тюменская область
Общество с ограниченной ответственностью
«Элит Строй»

ИНН 7204090319 КПП 720301001
 ОГРН 1057200676818
 Юр.Адрес 625017, Тюменская область,
 г.Тюмень, ул.Черепанова, д76 , стр.3, тел.
 83452-565-530

Р/С 40702810430150893177 Филиал №6602
 ВТБ24 ПАО г.Екатеринбург
 К/С 30101810965770000413
 БИК 046577413

Пояснения
к бухгалтерской финансовой отчетности ООО «Элит Строй» за 2020 год

1. Общая информация

Полное фирменное наименование организации (на русском языке): Общество с ограниченной ответственностью «Элит Строй».

Сокращенное фирменное наименование организации (на русском языке): ООО «Элит Строй» (далее – Общество).

Место нахождения общества (почтовый адрес): 625017, г. Тюмень, ул. Черепанова, д.76, стр.3

Юридический адрес: 625017, г. Тюмень, ул. Черепанова, д.76, стр.3

Дата регистрации: 30.05.2005 г.

Регистрационный номер: 1057200676818

Общество является юридическим лицом, форма собственности: частная

ООО «Элит Строй» создано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Общество создано и действует в целях извлечения прибыли посредством осуществления предпринимательской деятельности.

Общество осуществляет следующие виды деятельности:

46.73 «Торговля оптовая лесоматериалами, строительными материалами и санитарно-техническим оборудованием»;

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий;

43.31 Производство штукатурных работ;

43.33 Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен;

43.91 Производство кровельных работ;

43.99 Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки;

64.20 Деятельность холдинговых компаний;

64.92 Предоставление займов и прочих видов кредита;

82.99 Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки

Общество имеет круглую печать со своим фирменным наименованием,

Общество в своей деятельности руководствуется действующим законодательством РФ и уставом Общества.

Численность работающих на 31.12.2020 года — 7 человек.

Общество не имеет филиалы и представительства.

Исполнительным органом Общества является директор Гайдуков Александр Олегович.

Размер уставного капитала Общества: 10 000 руб.

Участники Общества: Гайдуков Александр Олегович (доля участия 50 %, размер доли 5000 руб.), Бутаков Игорь Юрьевич (доля участия 50 %, размер доли 5 000 руб.).

Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности: тыс.руб.

Отчетный период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Общество заявляет о том, что оно намерено соблюдать Федеральный закон от 25.12.2008 N 273-ФЗ «О противодействии коррупции».

Общество применяет общую систему налогообложения.

2. Основы представления отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, базируется на нормах Федерального закона от 06 декабря 2011 года №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Приказа Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34 н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность» и иных Положениях по бухгалтерскому учету, применяемых коммерческими организациями, являющимися юридическими лицами по законодательству РФ, других нормативных актах и методических указаниях по вопросам бухгалтерского учета.

В случае наличия противоречий в нормативных актах по бухгалтерскому учету, касающихся правил оценки или признания активов или обязательств, подлежат применению правила, установленные конкретизированными (специальными) стандартами. В случае, когда конкретный стандарт не содержит четких или достаточных инструкций, следует руководствоваться фундаментальными принципами, заложенными в Положении по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ.

Если по конкретному вопросу в нормативных документах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, применяется разработанный Обществом и утвержденный приказом об учетной политике способ, не противоречащий действующим положениям по бухгалтерскому учету.

Общество применяет общую систему налогообложения — ОСНО.

3. Основные принципы учетной политики

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета на 2020 г. утверждена Приказом ООО «Элит Строй» от 27.12.2019 г.

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета, разработана в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998г №34н, ПБУ 1/2008 «Учетная политика организаций», утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008г №106н, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 г. N 94н, Приказом Минфина РФ от 2 июля 2010 г. N 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций», а также федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета, иными нормативными актами и рекомендациями в области бухгалтерского учета.

Бухгалтерский учет осуществляется организацией по договору на ведение бухгалтерского учета и предоставлению отчетности.

Бухгалтерский учет ведется автоматизировано (программа 1С), с использованием рабочего плана счетов согласно Приложению №1.

Инвентаризация имущества и обязательств проводится Обществом раз в год перед составлением годовой отчетности, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, регулирующими ведение бухгалтерского учета.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию объекта основного средства с учетом классификации основных средств, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1. Для тех объектов основных средств, которые не указаны в классификации, срок полезного использования устанавливается исходя из:

ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;

ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;

нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

Объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью не более 40 000 руб., а также приобретённые книги, брошюры и т.п. издания, учитывать в составе материально-производственных запасов и списывать на затраты по мере отпуска в производство и эксплуатацию.

Проценты по кредитам и займам, связанным с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, формируют его первоначальную стоимость с даты начала работ по приобретению, сооружению и (или) изготовлению.

Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом.

Затраты на ремонт объектов основных средств отражаются в бухгалтерском учете того отчетного периода, к которому они относятся. Резерв на ремонт объектов основных средств не создается.

Переоценка объектов основных средств не производится.

Амортизация по объектам нематериальных активов начисляется линейным способом.

Переоценка нематериальных активов не проводится.

30. Проверка нематериальных активов на обесценение не производится.

Единицей учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер материального запаса.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются на счете 10 «Материалы». Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются.

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии все группы материалов оцениваются по средней себестоимости.

Специальные инструменты, специальное оборудование, специальные приспособления, спецодежда срок эксплуатации которой превышает 12 месяцев учитываются в составе материально-производственных запасов.

Стоимость спецодежды, срок эксплуатации которой не превышает 12 месяцев, единовременно списывается в дебет счетов затрат на производство в момент ее передачи (отпуска) сотрудникам.

Стоимость спецодежды, срок эксплуатации которой превышает 12 месяцев, а также стоимость специальной оснастки погашается линейным способом.

Земельные участки, приобретенные в целях дальнейшей продажи, Общество учитывает в составе товаров. Расходы Общества, связанные с уплатой госпошлины при приобретении земельных участков, включаются в стоимость земельных участков.

К финансовым вложениям Общество не относит:

- векселя, по которым не предусмотрено получение дохода, т.е. они являются исключительно средством платежа. Учет по таким векселям организуется в составе дебиторской/кредиторской задолженности по аналитическим счетам учета расчетов с контрагентами 60.03 «Векселя выданные», 62.03 «Векселя полученные»;

- выданные Обществом беспроцентные займы. Беспроцентные займы Общество учитывает в составе дебиторской задолженности на счете 76 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами».

В составе финансовых вложений Общество учитывает приобретенное по договору уступки требования (цессии) право на получение денежных средств по договору процентного займа.

В бухгалтерском балансе по строкам «Заемные средства» отражаются:

- в разделе «Долгосрочные обязательства» - сумма долгосрочной задолженности по кредитам и займам, сумма долгосрочной задолженности по облигациям и векселям, выпускаемым для привлечения заемных средств и величина долгосрочных процентов, подлежащих уплате в течение срока, превышающего 365 дней после отчетной даты (независимо от срочности кредитов и займов, векселей и облигаций, по которым они были начислены);

- в разделе «Краткосрочные обязательства» - сумма краткосрочной задолженности по кредитам и займам, сумма краткосрочной задолженности по облигациям и векселям, выпускаемым для привлечения заемных средств, величина краткосрочных процентов, подлежащих уплате в течение срока, не превышающего 365 дней после отчетной даты (независимо от срочности кредитов и займов, векселей и облигаций, по которым они были начислены), а также текущая (подлежащая погашению в течение срока, не превышающего 365 дней) часть долгосрочных кредитов и займов, векселей и облигаций.

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива или в состав прочих расходов исходя из условий предоставления займа (кредита) в том случае, когда такое включение существенно не отличается от равномерного включения.

Дополнительные расходы по займам включаются в состав прочих расходов единовременно.

В составе расходов будущих периодов Общество признает:

- лицензии на виды деятельности;

- платежи за предоставленное право пользования результатами интеллектуальной деятельности или средствами индивидуализации, производимые в виде фиксированного разового платежа, в том случае, если период пользования правами 12 и более месяцев, за исключением неисключительных прав на программное обеспечение, включаемых в первоначальную стоимость объекта основных средств;

- затраты, связанные с адаптацией и модификацией программных средств, созданием отдельных программных модулей;

- прочие расходы, отвечающие критериям признания в качестве расходов будущих периодов.

Приобретенные права аренды земельных участков учитываются Обществом в составе расходов будущих периодов до момента, пока не будет с высокой степенью вероятности определено, что земельные участки будут использоваться Обществом в качестве застройщика для осуществления строительства объектов.

Если имеется уверенность, что земельные участки, право аренды на которые было отражено в составе расходов будущих периодов, будут использоваться Обществом в качестве застройщика для осуществления строительства по ДДУ, сумма, отраженная в составе расходов будущих периодов, относится в дебет счета 08.03 «Строительство объектов основных средств».

Период списания расходов будущих периодов определяются по видам расходов, в момент их принятия к бухгалтерскому учету.

Под периодом списания объекта расходов будущих периодов понимается период времени, в течение которого затраты Общества, произведенные в одном отчетном периоде, но определенно относящиеся к получению дохода в будущих периодах, следующих за отчетным, обеспечивают Обществу получение будущей экономической выгоды.

При приобретении права пользования результатом интеллектуальной деятельности или средством индивидуализации фиксированный разовый платеж (размер вознаграждения, установленный в договоре) учитывается как расходы будущих периодов

на счете 97 «Расходы будущих периодов» и подлежит списанию с течение срока действия договора. Если в договоре отсутствует срок действия, то строк списания фиксированного разового платежа устанавливается приказом руководителя при принятии к учету соответствующих прав пользования.

Информация о расходах будущих периодов отражается в бухгалтерском балансе по строке «Прочие оборотные актив».

К денежным эквивалентам Общество относит следующие высоколиквидные финансовые вложения:

- депозиты, открытые в кредитных организациях до востребования, независимо от срока депозита;
- краткосрочные банковские векселя (срок погашения до 3-х месяцев и/или по предъявлении).

Стоимость финансовых вложений, которые Общество относит к денежным эквивалентам, отражается в бухгалтерском балансе по «Денежные средства и денежные эквиваленты».

Доходы от предоставления имущества в аренду Общество признает выручкой от основного вида деятельности, и отражает на счете 90.01 «Выручка».

Расходы, связанные с предоставлением имущества в аренду, Общество признает расходами по основным видам деятельности и отражает по дебету счета 20.01 «Основное производство», с последующим ежемесячным списанием на субсчет 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения» к счету 90.02 «Себестоимость продаж».

Общехозяйственные расходы Общество учитывает по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы» с последующим ежемесячным списанием на субсчет 90.08.01 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения» к счету 90.08 «Управленческие расходы».

Общехозяйственными расходами Общество признает расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом. В частности, в составе общехозяйственных расходов Общество учитывает следующие расходы: административно-управленческие расходы; содержание общехозяйственного персонала, не связанного с производственным процессом; амортизационные отчисления и расходы на ремонт основных средств управленческого и общехозяйственного назначения; арендная плата за помещения общехозяйственного назначения; расходы по оплате информационных, аудиторских, консультационных и т.п. услуг; другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Проценты по векселям, выданным кредитам и займам Общество признает прочим доходов и учитывает на счете 91.01 «Прочие доходы».

Сумму исчисленного налога на имущество, земельного налога Общество признает в составе прочих расходов и учитывает на счете 91.02 «Прочие расходы» (за исключением случая, когда объекты, в отношении которых исчислен налог, используются для осуществления строительства).

Организации создаются оценочные резервы. Оценочные резервы формируются в соответствии с правилами бухгалтерского учета вне зависимости от финансового результата деятельности Организации, в целях обеспечения требования осмотрительности.

При создании оценочных резервов Организация руководствуется действующими нормативными актами по бухгалтерскому учету и ПБУ 21/2008 «Изменение оценочных значений».

К оценочным резервам относятся:

- резервы по сомнительным долгам;
- резервы под снижение стоимости материальных ценностей;
- резервы под обесценение финансовых вложений.

Оценочные резервы создаются при выявлении факторов снижения стоимости активов (обесценения финансовых вложений, снижения цены возможной реализации МПЗ, признания задолженности сомнительной).

Текущий налог на прибыль отражается на основе налоговой декларации по налогу на прибыль, при этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль, в соответствии ПБУ 18/02. Расчет временных разниц осуществляется балансовым методом.

4. Исправление ошибок в бухгалтерском учете

Исправление выявленных бухгалтерских ошибок в учете производится в порядке, установленном Положением по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (ПБУ 22/2010)», утвержденным Приказом Минфина РФ от 28.06.2010 г. №63н.

5. Комментарии к показателям бухгалтерской отчетности

Основные средства.

В отчетности основные средства показаны по строке 1150 «Основные средства» по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период эксплуатации. Показатель строки «Основные средства» составил 84 254 тыс. руб.

Стоимость нежилых помещений является для Общества существенным показателем и показана в дополнительной строке к «Основным средствам»: 80 655 тыс. руб.

За отчетный период Общество приняло в состав объектов основных средств активы общая первоначальная стоимость которых составляет 85 710 199,54 руб. В течение отчетного периода основные средства не выбывали. Сумма начисленной амортизации за отчетный период составила 1 456 715,55 руб.

В течение отчетного периода Общество приобрело следующие нежилые помещения, учитываемые в составе основных средств:

Нежилое помещение № 11 дом 73 ул.Газовиков (62,3) Кад. № 72:23:0110002:14948;
Нежилое помещение № 10 дом 73 ул.Газовиков (1142,6) Кад. №72:23:0110002:14947;
Нежилое помещение № 12 дом 73 ул.Газовиков (100,3) Кад. № 72:23:0110002:14949;
Нежилое помещение № 13 дом 73 ул.Газовиков (95,9) Кад. № 72:23:0110002:14950;
Нежилое помещение №3 дом 79 ул.Газовиков (88,5) Кад. № 72:23:0110002:14380;
Нежилое помещение №8 дом 73 ул.Газовиков (87,5) Кад. № 72:23:0110002:14945;
Нежилое помещение №9 дом 73 ул.Газовиков (107,7) Кад. № 72:23:0110002:14946.

Финансовые вложения.

Финансовые вложения Общества, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев, в отчетности показаны по строке 1170 «Финансовые вложения» по первоначальной стоимости. Финансовые вложения Общества, срок обращения (погашения) которых менее 12 месяцев, в отчетности показаны по строке 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)».

Признаки обесценения финансовых вложений не установлены. Основания для создания резерва под обесценение финансовых вложений отсутствуют.

Перечень финансовых вложений приведен в Приложении 1 к настоящим Пояснениям.

Запасы.

Запасы Общества в отчетности показаны по строке 1210 «Запасы». По состоянию на 31.12.2020 г. стоимость запасов Общества составляет 351 780 тыс. руб. В показатель строки «Запасы» включена стоимость приобретенных в отчетном периоде земельных участков, учтенных в качестве товаров на счете 41 «Товары».

В течение отчетного периода Общество приобрело следующие земельные участки, стоимость которых отражена в «Запасах»:

Наименование	Стоимость (руб.)
Земельный участок Кад. №50:03:0040280:182 (S 23100 кв.м)	96 542 000,00
Земельный участок Кад. №50:03:0040280:185 (S-23100 кв.м)	91 462 000,00
Земельный участок Кад. №50:03:0040280:5648 (S-23100 кв.м)	91 462 000,00
Земельный участок Кад. №50:03:0040280:5694 (S-4500 кв.м)	20 382 000,00
Земельный участок Кад. №50:03:0040280:6875 (S-11864 кв.м)	51 932 000,00
Итого	351 780 000,00

Обесценение запасов не установлено.

Дебиторская задолженность.

Дебиторская задолженность Общества, срок погашения которой не превышает 12 месяцев, отражена по строке 1230 «Дебиторская задолженность». По состоянию на 31.12.2020 г. краткосрочная дебиторская задолженность Общества составляет 225 198 тыс. руб. Просроченная дебиторская задолженность не установлена.

Перечень дебиторской задолженности приведен в Приложении 2 к настоящим Пояснениям.

Денежные средства и денежные эквиваленты.

Денежные средства и денежные эквиваленты Общество отражает в отчетности по строке 1250 «Денежные средств и денежные эквиваленты». По состоянию на 31.12.2020 г. размер денежных средств на расчетных счетах Общества составляет 75 881 тыс. руб.

Прочие оборотные активы.

По строке 1260 «Прочие оборотные активы» Общество отражает активы, учитываемые в составе расходов будущих периодов, стоимость обращения (погашения) которых не превышает 12 месяцев. В составе расходов будущих периодов Общество отражает приобретенные неисключительные права на использование программных продуктов. По состоянию на 31.12.2020 г. показатель строки 1260 «Прочие оборотные активы» составляет 1 тыс. руб.

Уставный капитал.

Размер уставного капитала Общества отражен по строке 1310 «Уставный капитал». По состоянию на 31.12.2020 г. размер уставного капитала Общества составляет 10 тыс. руб. В течение отчетного периода размер уставного капитала не изменялся.

Нераспределенная прибыль.

Нераспределенная прибыль Общества отражена по строке 1370 «Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)». По состоянию на 31.12.2020 г. нераспределенная прибыль Общества составляет 44 466 тыс. руб. За отчетный период нераспределенная прибыль Общества увеличилась более чем в 2 раза по сравнению с аналогичным показателем прошлого отчетного года.

Заемные средства.

Заемные средства Общества, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев, в отчетности отражены по строке 1410 «Заемные средства». Заемные средства Общества, срок обращения (погашения) которых менее 12 месяцев, в отчетности отражены по строке 1510 «Заемные средства».

Перечень заемных средств Общества представлен в Приложении 3 к настоящим Пояснениям.

Отложенные налоговые обязательства.

Информация об отложенных налоговых обязательствах Общества, признанных в бухгалтерском учете в соответствии с требованиями ПБУ 18/02, отражаются по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства». Размер отложенных налоговых обязательств Общества по состоянию на 31.12.2020 г. составляет 135 тыс. руб.

Кредиторская задолженность.

Кредиторская задолженность Общества, срок обращения (погашения) которой менее 12 месяцев, в отчетности отражена по строке 1520 «Кредиторская задолженность». Перечень кредиторской задолженности Общества приведен в Приложении 3 к настоящим Пояснениям.

Оценочные обязательства.

Общество начисляет резерв по отпускам. По строке 1540 «Оценочные обязательства» Общество отражает сумму резерва на ежегодные отпуска. По состоянию на 31.12.2020 г. размер резерва по отпускам составляет 216 тыс. руб.

В отчетном периоде сомнительная задолженность не выявлена, основания для создания резерва по сомнительным долгам отсутствуют.

6. Обеспечения обязательств и платежей выданные, полученные

В течение отчетного года Общество не получало обеспечения обязательств сторонних лиц.

По состоянию на 31.12.2020 г. размер выданных Обществом обеспечений обязательств составляет 10 219 469 руб. Информация о выданных обеспечениях представлена в Приложении № 4 к настоящим Пояснениям.

7. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды

Информация по сегментам в отчетности не раскрывается, поскольку в соответствии с Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 N 143н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010)» организация: не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг и ею принято решение не раскрывать в бухгалтерской отчетности информацию по сегментам.

8. События после отчетной даты

Отсутствуют события после отчетной даты, для которых требуется корректировка или раскрытие информации в бухгалтерской отчетности. На момент составления годовой отчетности Общества факты хозяйственной деятельности, которые оказали влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества отсутствуют.

9. Участие Общества в судебных делах

У Общества отсутствуют судебные разбирательства, способные существенным образом повлиять на его способность продолжать свою деятельность непрерывно, также судебные разбирательства, требующие отражения информации о них в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

10. Изменения в условных обязательствах и условных активах

Условных обязательств и активов не имеется.

11. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов

Существенные ошибки прошлых отчетных периодов в отчетном году не исправлялись.

12. Информация по оценочным значениям

Общество начисляет резерв по отпускам. По состоянию на 31.12.2020 г. размер резерва по отпускам составляет 216 тыс. руб.

В отчетном периоде сомнительная задолженность не выявлена, основания для создания резерва по сомнительным долгам отсутствуют.

13. Непрерывность деятельности

Организация планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности. Общество не планирует прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

14. Сведения об вознаграждении основного управленческого персонала

За отчетный период вознаграждение основного управленческого персонала Общества составило 2 953 171,40 руб.

15. Информация о связанных сторонах

По состоянию на 31.12.2020 г. основными бенефициарами Общества являются:

- Гайдуков Александр Олегович (доля уставного капитала 50%);
- Бутаков Игорь Юрьевич (доля уставного капитала 50%).

Организации (лица), которые способны оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых Общество, способно оказывать влияние (связанные стороны) (см. Таблицу 2):

Таблица 2.

№п/п	Наименование связанной стороны	Характер отношений
1	Гайдуков Александр Олегович	Является учредителем Общества. Доля участия в уставном капитале составляет 50 %. Лицо является единоличным исполнительным органом Общества (директором).
2	Бутаков Игорь Юрьевич	Является учредителем Общества. Доля участия в уставном капитале составляет 50 %.
3	ООО «Городок» ИНН 7203312417	Общество является учредителем ООО «Городок». Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО «Городок» составляет 100%
4	ООО «Ириан» ИНН 7204108421	Учредителями ООО «Ириан» являются: Гайдуков А.О. (доля участия 50%), Бутаков И.Ю. (доля участия 50%)
5	ООО СЗ «Зеленый мыс» ИНН 7203183521	Общество является учредителем ООО СЗ «Зеленый мыс». Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Зеленый мыс» составляет 100%
6	ООО СЗ «К2» ИНН 7204190698	Общество является учредителем ООО СЗ «К2». Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «К2» составляет 95%

7	ООО СЗ «Страна.72» ИНН 7203495922	Учредителями ООО СЗ «Страна.72» являются: Гайдуков А.О. (доля участия 50%), Бутаков И.Ю. (доля участия 50%). Является правопреемником Общества в результате проведения реорганизации Общества в форме выделения
8	ООО СЗ «Страна.78» ИНН 7203495922	Общество является учредителем ООО СЗ «Страна.78». Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна.78» составляет 90%
9	ООО СЗ «Страна.Звездный» ИНН 7203503806	Общество является учредителем ООО СЗ «Страна.Звездный». Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна.Звездный» составляет 100%
10	ООО СЗ «На Минской» ИНН 7203275451	Общество является учредителем ООО СЗ «На Минской». Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна.Звездный» составляет 100%
11	АО СЗ «Стройтранс № 1»	Общество является единственным акционером АО СЗ «Стройтранс № 1» (владеет 100% акций)

Информация об операциях со связанными сторонами за отчетный период:

1) в части осуществления финансовых вложений:

Вид финансового вложения	На начало периода	Поступило	Выбыло (погашено)	На конец периода
Доли уставного капитала других организаций	679 745 431,8	10 000,00	-	679765431,8
Из них:				
Вклад в УК ООО «ГОРОДОК»	10 000,00			10 000,00
Вклад в УК ООО СЗ «ЗЕЛЕНый МЫС»	100 000 000,00			100 000 000,00
Вклад в УК ООО СЗ «К2»	142 514 250,00			142 514 250,00
Вклад в УК ООО СЗ «НА МИНСКОЙ»	10 000,00			10 000,00
Вклад в УК ООО «СТРАНА.78»	9 000,00			9 000,00
Вклад в УК «ООО СЗ «СТРАНА.ЗВЕЗДНЫЙ»		10 000,00		10 000,00
Вклад в УК АО СЗ «СТРОЙТРАНС № 1» (приобретены акции)	437 212 181,80			437 212 181,80
Предоставленные займы	733 936 196,95	341 605 120,63	274 076 967,42	801 464 350,16
из них:				
ООО СЗ «ЗЕЛЕНый МЫС»	181 002 982,00	44 384 635,00		225 387 617,00
ИП Бутаков Игорь Юрьевич	137 820 000,00	20 000 000,00	70 820 000,00	87 000 000,00
ИП Гайдуков Александр Олегович	40 000 000,00			40 000 000,00
ООО «ИРИАН»		42 000 000,00		42 000 000,00
ООО СЗ «К2»	197 103 149,17	23 880 928,21	45 534 500,00	175 449 577,38
ООО СЗ «НА МИНСКОЙ»	35 249 065,78	19 050 000,00	20 400 000,00	33 899 065,78
ООО СЗ «СТРАНА.72»		7 604 967,42	1 042 467,42	6 562 500,00
ООО СЗ «СТРАНА.78»	125 761 000,00	65 379 590,00		191 140 590,00
ООО СЗ СТРАНА.ЗВЕЗДНЫЙ»		25 000,00		25 000,00
АО СЗ «СТРОЙТРАНС № 1»	17 000 000,00	119 280 000,00	136 280 000,00	0
Векселя ООО СЗ «Страна.72»	-	1 053 659,84	-	1 053 659,84

2) в части полученных займов:

№ п/п	Операция по расчетам	Сумма (руб.)
1	Получены долгосрочные займы	132 858 240,48

	из них:	
2	ГОРОДОК ООО	132 858 240,48
3	Погашены долгосрочные займы	208 619 380,21
	из них:	
4	ГОРОДОК ООО	103 119 380,21
5	ИРИАН ООО	105 500 000,00
6	Выплачены проценты по долгосрочным займам	15 672 041,59
	из них:	
7	ГОРОДОК ООО	8 672 041,59
8	ИРИАН ООО	7 000 000,00
9	Получены краткосрочные займы	150 000 000,00
	из них:	
10	Гайдуков Александр Олегович	150 000 000,00
11	Погашены краткосрочные займы	22 070 000,00
	из них:	
12	СЗ НА МИНСКОЙ ООО	4 200 000,00
13	СТРОЙТРАНС № 1 АО СЗ	17 870 000,00
14	Выплачены проценты по краткосрочным займам	10 667 930,13
	из них:	
15	Гайдуков Александр Олегович	10 027 581,34
16	СЗ НА МИНСКОЙ ООО	387 089,41
17	СТРОЙТРАНС № 1 АО СЗ	253 259,38
18	Получены денежные средства в оплату начисленных процентов по договорам займа	4 831 267,38
	из них:	
19	ИП Бутаков Игорь Юрьевич	4 831 267,38
20	Произведена оплата по договорам уступки прав требования	95 603 796,77
	из них:	
21	Бутаков Игорь Юрьевич	49 041 854,87
22	Бутаков Игорь Юрьевич	32 046 178,90
23	Гайдуков Александр Олегович	14 515 763,00
24	Получена оплата по договору уступки прав требования	16 100 000,00
	из них:	
25	ИРИАН ООО	16 100 000,00

16. Прочие сведения

Общество не относится к сферам деятельности, наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением коронавирусной инфекции, общество не признает наличие риска неопределенности в развитии экономической ситуации, в частности, в ближайшие 12 месяцев.

В январе 2020 г. в Обществе проведена реорганизация в форме выделения.

Директор
15.03.2021 г.



А.О. Гайдуков

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
«Элит Строй»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Элит Строй» (ОГРН 1057200676818, дом 76, строение 3, улица Черепанова, город Тюмень, область Тюменская, 625017) (далее – «Организация»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 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 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Организации по состоянию на 31 декабря 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 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 описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Организации в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, 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 Организации 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 Организации 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 Организацию, прекратить ее 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 Организации;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Организации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством Организации

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 Организации 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 Организация 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 руководством Организации, 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.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение



Н.Д.Бурковская

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Тюменский аудит», ОГРН 1177232031712,
625041, Тюмень, улица Выборгская, дом 7,
член Саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 11706144671

«17» апреля 2020 года.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

Организация ООО "Элит Строй"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной
ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

625017, Тюменская обл, Тюмень г, Черепанова ул, д. № 76 стр. 3

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "Тюменский аудит"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской
организации/индивидуального аудитора

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710001

31 12 2019

76839716

7204090319

41.20

12300

16

384

ИНН

7203433620

ОГРН/

ОГРНИП

1177232031712

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
p1.1	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
p2.1	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
p3.1	Финансовые вложения	1170	2 080 057	242 524	100 010
	Отложенные налоговые активы	1180	18	-	-
p2.2	Прочие внеоборотные активы	1190	173 528	121 261	65 557
p2.2	в том числе: незавершенное строительство		-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 253 603	363 785	165 567
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
p4.1	Запасы	1210	210	-	46 220
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	6 182	281	6
p5.1	Дебиторская задолженность	1230	175 748	93 670	7 911
p3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	823 779	839 160
ф4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	49 982	50	44
	Прочие оборотные активы	1260	4	3	1
	Итого по разделу II	1200	232 126	917 783	893 342
	БАЛАНС	1600	2 485 729	1 281 568	1 058 909

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
ф.3	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
ф.3	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	21 973	20 487	9 307
	Итого по разделу III	1300	21 983	20 497	9 317
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п5.3	Заемные средства	1410	1 170 026	21 110	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
п5.3	Прочие обязательства	1450	54 726	93 139	93 139
п5.3	в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками		54 726	93 139	93 139
	Итого по разделу IV	1400	1 224 752	114 249	93 139
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п5.3	Заемные средства	1510	104 967	40 643	4 156
п5.3	Кредиторская задолженность	1520	1 133 935	1 106 179	952 297
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
п7	Оценочные обязательства	1540	92	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 238 994	1 146 822	956 453
	БАЛАНС	1700	2 485 729	1 281 568	1 058 909



Руководитель _____
(подпись)

Гайдуков Александр
Олегович

(расшифровка подписи)

26 февраля 2020 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.

Организация ООО "Элит Строй"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной
ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2019
76839716		
7204090319		
41.20		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
п6	Управленческие расходы	2220	(1 900)	(2 389)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 900)	(2 389)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	60 348	16 580
	Проценты к уплате	2330	(56 550)	(140)
	Прочие доходы	2340	286 912	407 847
	Прочие расходы	2350	(286 948)	(407 923)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 862	13 975
	Налог на прибыль	2410	(376)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(394)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	18	-
	Прочее	2460	-	(2 795)
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 486	11 180

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО			
	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	1 486	11 180
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель _____
(подпись)

Гайдуков Александр
Олегович
_____ (расшифровка подписи)

26 февраля 2020 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Организация ООО "Элит Строй"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической
деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной
ответственностью

/ Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2019
76839716		
7204090319		
41.20		
12300	16	
384		

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 2017 г.	3100	10	-	-	-	9 307	9 317
<u>За 2018 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	11 180	11 180
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	11 180	11 180
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
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 2018 г.	3200	10	-	-	-	20 487	20 497
<u>За 2019 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 486	1 486
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 486	1 486
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 2019 г.	3300	10	-	-	-	21 973	21 983

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 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 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	21 983	20 497	9 317



Руководитель

(подпись)

Гайдуков Александр
Олегович

(расшифровка подписи)

26 февраля 2020 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2019 г.

Организация **ООО "Элит Строй"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710005

31 12 2019

76839716

7204090319

41.20

12300

16

384

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	197 160	53 973
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	197 160	53 973
Платежи - всего	4120	(97 357)	(21 553)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(80 895)	(19 334)
в связи с оплатой труда работников	4122	(488)	(1 096)
процентов по долговым обязательствам	4123	(23)	-
налога на прибыль организаций	4124	(1 415)	(121)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(14 536)	(1 002)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	99 803	32 420
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	276 969	579 964
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	276 969	579 964
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 483 553)	(669 835)
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	(358 177)	(77 535)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 125 376)	(592 300)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 206 584)	(89 871)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 226 826	59 360
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 226 826	59 360
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	(70 113)	(1 903)
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	(70 113)	(1 903)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 156 713	57 457
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	49 932	6
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	50	44
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	49 982	50
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Гайдуков Александр
Олегович

(подпись) (расшифровка подписи)

26 февраля 2020 г.

Расчет стоимости чистых активов

ООО "Элит Строй"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
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 долгосрочные	1170	2 080 057	242 524	100 010
Отложенные налоговые активы	1180	18	-	-
Прочие внеоборотные активы	1190	173 528	121 261	85 557
Запасы	1210	210	-	46 220
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	6 182	281	6
Дебиторская задолженность*	1230	175 748	93 670	7 911
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	823 779	839 160
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	49 982	50	44
Прочие оборотные активы	1260	4	3	1
ИТОГО активы	-	2 485 729	1 281 568	1 058 909
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	1 170 026	21 110	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	54 726	93 139	93 139
Заемные средства краткосрочные	1510	104 967	40 643	4 156
Кредиторская задолженность	1520	1 133 935	1 106 179	952 297
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	92	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	2 463 746	1 261 071	1 049 592
Стоимость чистых активов	-	21 983	20 497	9 317

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5101	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:				
	5121	-	-	-

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2019г.	68	(68)	-	-	-	-	-	-	68	(68)
	5210	за 2018г.	68	(68)	-	-	-	-	-	-	68	(68)
в том числе:												
Производственный и хозяйственный инвентарь	5201	за 2019г.	68	(68)	-	-	-	-	-	-	68	(68)
	5211	за 2018г.	68	(68)	-	-	-	-	-	-	68	(68)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5221	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2019г.	121 261	120 174	(67 845)	-	173 528
	5250	за 2018г.	65 557	55 704	-	-	121 261
в том числе:							
Жилой квартал по ул. Магнитогорская	5241	за 2019г.	121 261	120 049	(67 845)	-	173 466
	5251	за 2018г.	65 557	55 504	-	-	121 261

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

Наименование показателя	Код	за 2019г.	за 2018г.
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	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	1 042	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (зalog и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

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)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2019г.	242 524	-	1 954 369	(116 836)	-	-	-	2 080 057	-
	5311	за 2018г.	100 010	-	142 514	-	-	-	-	242 524	-
в том числе:											
Доли уставного капитала других организаций	5302	за 2019г.	242 524	-	437 231	-	-	-	-	679 755	-
	5312	за 2018г.	100 010	-	142 514	-	-	-	-	242 524	-
Дебиторская задолженность, приобретенная по договору уступки прав требования	5303	за 2019г.	-	-	292 056	-	-	-	-	292 056	-
	5313	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	381 438	-
Предоставленные займы	5304	за 2019г.	-	-	1 225 082	(116 836)	-	-	-	1 108 246	-
	5314	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2019г.	823 779	-	63 250	(887 029)	-	-	-	-	-
	5315	за 2018г.	839 160	-	865 121	(880 502)	-	-	-	823 779	-
в том числе:											
Дебиторская задолженность, приобретенная по договору уступки прав требования	5306	за 2019г.	381 438	-	-	(381 438)	-	-	-	-	-
	5316	за 2018г.	797 395	-	272 820	(688 778)	-	-	-	381 438	-
Предоставленные займы	5307	за 2019г.	442 341	-	63 250	(505 591)	-	-	-	-	-
	5317	за 2018г.	41 765	-	592 300	(191 724)	-	-	-	442 341	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2019г.	1 066 303	-	2 017 619	(1 003 865)	-	-	-	2 080 057	-
	5310	за 2018г.	939 170	-	1 007 635	(880 502)	-	-	-	1 066 303	-

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		поступления и затраты	Изменения за период				На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости		выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего	5400	за 2019г.	-	-	210	-	-	-	X	210	-
	5420	за 2018г.	46 220	-	5 657	(51 877)	-	-	X	-	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2019г.	-	-	210	-	-	-	-	210	-
	5421	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2018г.	46 220	-	5 657	(51 877)	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5408	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5525	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2019г.	93 670	-	168 252	-	(86 901)	-	-	-	-	480	175 748	-	-
	5530	за 2018г.	7 911	-	92 792	-	(7 636)	-	-	-	603	-	93 670	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2019г.	8 594	-	50 983	-	(1 865)	-	-	-	-	-	57 712	-	-
	5531	за 2018г.	4 982	-	7 723	-	(4 111)	-	-	-	-	-	8 594	-	-
Авансы выданные	5512	за 2019г.	7 533	-	5 830	-	(7 500)	-	-	-	-	-	5 863	-	-
	5532	за 2018г.	-	-	7 533	-	-	-	-	-	-	-	7 533	-	-
Прочая	5513	за 2019г.	77 543	-	111 687	-	(77 536)	-	-	-	-	480	112 173	-	-
	5533	за 2018г.	2 929	-	77 536	-	(3 525)	-	-	-	603	-	77 543	-	-
	5514	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5534	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Итого	5500	за 2019г.	93 670	-	168 252	-	(86 901)	-	X	-	X	X	175 748	-	-
	5520	за 2018г.	7 911	-	92 792	-	(7 636)	-	X	-	X	X	93 670	-	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	принитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2019г.	114 249	1 150 281	-	(39 778)	-	-	-	-	1 224 752
	5571	за 2018г.	93 139	21 110	-	-	-	-	-	-	114 249
в том числе:											
кредиты	5552	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2019г.	21 110	1 150 281	-	(1 365)	-	-	-	-	1 170 026
	5573	за 2018г.	-	21 110	-	-	-	-	-	-	21 110
прочая	5554	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5555	за 2019г.	93 139	-	-	(38 413)	-	-	X	X	54 726
	5575	за 2018г.	93 139	-	-	-	-	-	X	X	93 139
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2019г.	1 146 822	1 234 789	86 576	(1 229 765)	-	-	-	480	1 238 902
	5580	за 2018г.	956 453	227 453	140	(37 828)	-	-	603	-	1 146 822
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2019г.	566	33 926	-	(26)	-	-	-	-	34 466
	5581	за 2018г.	2 959	744	-	(3 137)	-	-	-	-	566
авансы полученные	5562	за 2019г.	124 986	-	-	(30 007)	-	-	-	-	94 978
	5582	за 2018г.	-	124 986	-	-	-	-	-	-	124 986
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2019г.	618	98	-	(1 083)	-	-	-	480	114
	5583	за 2018г.	65	-	-	(50)	-	-	603	-	618
кредиты	5564	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2019г.	40 643	1 112 907	86 577	(1 135 160)	-	-	-	-	104 987
	5585	за 2018г.	4 156	38 250	140	(1 903)	-	-	-	-	40 643
прочая	5566	за 2019г.	980 008	87 858	-	(63 489)	-	-	-	-	1 004 377
	5586	за 2018г.	949 273	63 474	-	(32 738)	-	-	-	-	980 008
	5567	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2019г.	1 261 071	2 385 070	86 576	(1 269 543)	-	X	X	X	2 463 654
	5570	за 2018г.	1 049 592	248 563	140	(37 828)	-	X	X	X	1 261 071

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2019г	за 2018г
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	724	1 184
Отчисления на социальные нужды	5630	224	366
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	952	839
Итого по элементам	5660	1 900	2 389
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (приrost [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 900	2 389

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

Руководитель

(подпись)

Гайдуков Александр
Олегович

(расшифровка подписи)

26 февраля 2020 г

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	67 937	(67 845)	-	92
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	5701	-	92	-	-	92

Руководитель

Гайдуков Александр
Олегович

(подпись)

(расшифровка подписи)

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	2 183 307	-	-
в том числе:				
Договор залога доли в уставном капитале ООО № До31-ЦН-728740/2019/00043 от 26.12.2019 Доля в размере 100 (ста) процентов уставного капитала ООО «Элит Строй»	5811	100 000	-	-
Договор поручительства № 198-6 от 05.11.2019 г. Поручительство по обязательствам ООО СЗ «К 2» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 198 от 05.11.2019 г.	5812	1 842 793	-	-
Договор залога доли в УК ООО № 198-7 от 08.11.2019 г. Доля в размере 95 процентов уставного капитала ООО СЗ «К2»	5813	142 514	-	-
Договор поручительства от 08.10.2019 г. по обязательствам ООО «СЗ «На минской» по генеральному соглашению о срочных сделках на финансовых рынках № 3352-R от 08.10.2019 Поручительство по обязательствам ООО «СЗ «На минской» по генеральному соглашению	5814	98 000	-	-



Руководитель

(подпись)

Гайдуков Александр
Олегович

(расшифровка подписи)

24 марта 2020 г.