

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2021 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "Дарстрой-Запад"

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

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

Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_

по ОКПО \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_

по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_

по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710001		
31	12	2021
34718878		
2308261295		
71.12.2		
12300	16	
384		

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес) 350063, Краснодарский край, Краснодар г, Комсомольская ул, д. № 15, оф. 86

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "ЭККАУНТ ЮГ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_

ИНН	2308123873
ОГРН/ОГРНИП	1062308031554

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5.2.	Основные средства	1150	11 407	1 336 503	1 108 473
	в том числе:				
	Затраты по строительству	11501	-	1 329 273	1 108 296
	в т.ч Жилой Комплекс Отражение по адресу: Краснодарский край, Городской округ, город Краснодар, ул.Конгрессная, 41,43	11502	-	227 714	6 737
	Земельный участок	11503	-	1 101 559	1 101 559
	Основные средства	11504	11 407	7 230	177
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	130	53	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	11 537	1 336 556	1 108 473
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5.3.	Запасы	1210	1 907 563	16 546	1 711
	в том числе:				
	Материалы	12101	54 552	-	-
	в т.ч Жилой Комплекс Отражение по адресу: Краснодарский край, Городской округ, город Краснодар, ул.Конгрессная, 41,43	12102	1 853 011	-	-

	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	67 226	12 802	219
5.4.	Дебиторская задолженность	1230	115 262	44 953	20 133
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	102 408	23 114	-
	Расчеты по налогам и сборам	12302	-	2	-
	Расчеты с прочими дебиторами	12303	12 854	21 837	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
5.5.	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	60 085	62	504
5.6.	Прочие оборотные активы	1260	30 733	356	-
	Итого по разделу II	1200	2 180 869	74 719	22 567
	<b>БАЛАНС</b>	1600	2 192 406	1 411 275	1 131 040



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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "Дарстрой-Запад"</b>	по ОКПО	34718878		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2308261295		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
6.2.	Проценты к уплате	2330	-	(932)
6.3.	Прочие доходы	2340	-	1
6.4.	Прочие расходы	2350	(62)	(22)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(62)	(953)
	Налог на прибыль	2410	-	1
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	1
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(62)	(952)

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	(62)	(952)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Осипова Лидия Ониковна

(расшифровка подписи)

29 марта 2022 г.

**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды		
0710004		
31	12	2021
34718878		
2308261295		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "Дарстрой-Запад"

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

**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	-	-	-	(1 186)	(1 176)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(952)	(952)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(952)	(952)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	10	-	-	-	(2 138)	(2 128)
Увеличение капитала - всего: За 2021 г.	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(62)	(62)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(62)	(62)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	(62)
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	-	-	-	(2 200)	(2 190)

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
		На 31 декабря 2019 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
<b>Капитал - всего</b>				
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	(2 190)	(2 128)	(1 176)



Руководитель Осипова Лидия Ониковна  
(расшифровка подписи)

29 марта 2022 г.

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "Дарстрой-Запад"</b>	ИНН	<b>34718878</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>2308261295</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКПОП / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	-	-
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	-	-
Платежи - всего	4120	(710 564)	(339 662)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(699 821)	(332 273)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 021)	(1 647)
процентов по долговым обязательствам	4123	(5 890)	(915)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
Земельный налог	4125	(1 592)	(4 326)
прочие платежи	4129	(240)	(501)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(710 564)	(339 662)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 101 112	353 770
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 101 112	353 770
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	(330 525)	(14 550)
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	(330 525)	(14 550)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	770 587	339 220
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	60 023	(442)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	62	504
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	60 085	62
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Осипова Лидия Ониковна  
(расшифровка подписи)

29 марта 2022 г.

**Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности  
общества с ограниченной ответственностью  
ООО СЗ «Дарстрой-Запад»  
за 2021 год**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО СЗ «Дарстрой-Запад» (далее – «Организация», «Общество») за 2021 год, подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации и исходя из установленных в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. В отчетном периоде Организацией не допускалось фактов неприменения и/или отступления от установленных правил бухгалтерского учета, действующих в Российской Федерации.

Отчетный период – с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г.

Годовая бухгалтерская отчетность составлена в валюте Российской Федерации.

Единица измерения показателей годовой бухгалтерской отчетности - тысячи рублей (далее тыс. руб.), если не указано иное.

### 1. Основные сведения об Организации

Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД»	
Сокращенное наименование	ООО СЗ «Дарстрой-Запад»	
ИНН/КПП	2308261295/230801001 (в связи со сменой адреса с 12.03.2021 КПП 230901001)	
Дата регистрации	03.12.2018 ОГРН 1182375102920	
Место нахождения (юридический адрес)	До 12.03.2021	После 12.03.2021
	350049, Краснодарский край, город Краснодар, улица Красных Партизан, дом 212, офис 104	350063, Краснодарский край, г. Краснодар, Комсомольская ул., д. 15, офис 86
Почтовый адрес	350063, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Комсомольская, дом 15	
Основной вид деятельности	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	
Описание характера операций	В отчетном периоде Организация осуществляла деятельность организации-Застройщика в соответствии с нормами Федерального закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»	
Органы управления	-высший орган управления: общее собрание участников; -единоличный исполнительный орган: генеральный директор	
Руководитель (единоличный исполнительный орган)	До 10.02.2021	С 10.02.2021
	Директор Митрофанов В.Г.	Генеральный директор – Осипова Лидия Ониковна. Приказ №6 от 20.01.2021
Состав контрольных органов	Уставом не предусмотрено	
Лицо, на которое возложена обязанность по ведению бухгалтерского учета	До 01.02.2022г.	После 01.02.2022г.
	Ведение бухгалтерского учета возложено на ООО «Неометрия» на основании договора оказания услуг по бухгалтерскому	Ведение бухгалтерского учета возложено на ООО «НЕОТЕХЗАКАЗ» на основании договора оказания услуг по

	сопровождению БУ-ДЗ от 01.05.2021г.	бухгалтерскому сопровождению БУ-1 от 01.02.2022г.
Уставный капитал	10 тыс.руб. Уставный капитал оплачен полностью.	
Доли Уставного капитала, принадлежащие Обществу	нет	
Участники Общества	ООО «Нова Девелопмент» –100 %, ООО «Нова Девелопмент» установлено обременение: ЗАЛОГ в пользу АО "АЛЬФА-БАНК "Номер договора залога: 23/31-Н/23-2020-74-326 Дата договора залога: 22.12.2020	
Бенефициарный владелец	Юнанов Борис Геннадьевич	
Среднегодовая численность работающих за отчетный период	11 чел.	
Дочерние и зависимые общества	нет	
Обособленные подразделения, филиалы и представительства	нет	
Сведения о членстве в СРО	-	
Аудитор	ООО «Эккаунт Юг» ИНН 2308123873 ОГРН 1062308031554 Место нахождения: Россия, 350049, г. Краснодар, пр. Луговой, 10, офис 2 Фактический адрес: Россия, г. Краснодар ул. Котовского 42, оф. 327	

## 2. Основы подготовки годового отчета.

В целях обеспечения качественного составления годовой отчетности в конце отчетного периода проведены необходимые мероприятия:

– Проведена инвентаризация в соответствии с положениями учетной политики.

По результатам инвентаризации установлено, что фактическое наличие имущества соответствует данным бухгалтерского учета, излишки и недостачи не выявлены, существенных расхождений по расчетам с контрагентами не выявлено.

– по состоянию на 31.12.2021 г. проведена ревизия наличных денежных средств в кассе. В результате ревизии излишков и недостач не обнаружено.

– по состоянию на 31.12.2021г. проведена сверка остатков по расчетным, ссудным и иным счетам Организации с обслуживающими Банками. В результате сверки остатков расхождений не установлено.

Годовая бухгалтерская отчетность Организации за 2021 год подготовлена в соответствии с приказом Минфина РФ № 66н от 02.07.2010 года и состоит из:

– бухгалтерского баланса;

– отчета о финансовых результатах;

– приложений к балансу и отчету о финансовых результатах, в т.ч. отчета об изменении капитала, отчета о движении денежных средств и настоящих Пояснений в составе годовой бухгалтерской отчетности.

При формировании настоящей отчетности Обществом применялись принципы имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики, а также временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

В течение 2021 года учет всех операций Организации осуществлялся в соответствии с положениями Учетной политики на 2021 год, которая в свою очередь, составлена на основе требований действующего законодательства РФ по бухгалтерскому учету и отчетности.

В 2021 году и предшествующие периоды, существенные ошибки, которые могли бы существенно повлиять и/или изменить показатели отчетности Организации отсутствовали.

### 3. Основные положения учетной политики

Ведение бухгалтерского учета и подготовка бухгалтерской отчетности осуществляется Организацией в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ РФ «О бухгалтерском учете», «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утв. приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. N 34н, федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ) и иных документов в области регулирования бухгалтерского учета в РФ.

Учетная политика Организации применяется последовательно из года в год с учетом изменений нормативных документов в области регулирования бухгалтерского учета в РФ.

Учетная политика Организации сформирована на основе следующих основных допущений:

– допущение имущественной обособленности: активы и обязательства Организации существуют обособленно от имущества и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций;

– допущение непрерывности деятельности: Организация планирует продолжать свою деятельность в будущем и у неё отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;

– допущение последовательности применения учетной политики выбранная Учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому;

– допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности: факты хозяйственной деятельности Организации относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

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

Исправление ошибок и порядок раскрытия информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности производится в соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утв. Приказом Минфина РФ от 28.06.2010 № 63н. Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Существенной ошибкой признается ошибка, составляющая 10 процентов от общей суммы соответствующего раздела бухгалтерской отчетности.

Основы Учетной политики Организации по бухгалтерскому учету на 2021 год:

- Организация не применяет досрочно принятые, но не вступившие для обязательного применения ФСБУ.

– Бухгалтерский учет ведется с использованием регистров бухгалтерского учета, перечень и форма которых определены в типовой версии программы 1С: БП 8.3 (модуль застройки).

– Инвентаризация проводится в соответствии с Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными приказом Минфина России от 13 июня 1995 г. № 49 и пп.26-28 «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утв. приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. N 34н. Инвентаризация обязательна перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, федеральными и

отраслевыми стандартами, регулирующими ведение бухгалтерского учета. Порядок и сроки проведения инвентаризации определяются руководителем Организации;

– Директор Общества отвечает за организацию и осуществление внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом.

– Не относятся к основным средствам и отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе материально-производственных запасов активы стоимостью не более 40 000 руб.

– Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

– Способ начисления амортизации основных средств – линейный.

– По каждому основному средству срок полезного использования устанавливается с учетом нормативно-правовых и других ограничений использования объекта исходя из производительности, мощности или ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации.

– Организация не имеет объектов ОС, стоимость которых не погашается амортизацией.

– Переоценка первоначальной стоимости основных средств не производится.

– Первоначальная стоимость основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется в порядке, предусмотренном п.11 ПБУ 6/2001.

– Затраты на текущий и капитальный ремонт имущества включаются в расходы отчетного периода.

– Нематериальный актив принимается к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к бухгалтерскому учету. Фактической (первоначальной) стоимостью нематериального актива признается сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченная или начисленная организацией при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях.

– Первоначальная стоимость нематериальных активов, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется в порядке, предусмотренном п.14 ПБУ 14/2007.

– По каждому нематериальному активу срок полезного использования устанавливается с учетом вида НМА, лицензионных, нормативно-правовых и других ограничений использования объекта и зависит от срока действия прав Организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом, а также от ожидаемого срока использования актива, в течение которого Организация предполагает получать экономические выгоды.

В случае существенного изменения продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, срок его полезного использования подлежит уточнению.

– Амортизация нематериальных активов с установленным сроком полезного использования производится линейным методом. Способ определения амортизации нематериального актива ежегодно проверяется на необходимость его уточнения. Если расчет ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования нематериального актива существенно изменился, способ определения амортизации подлежит изменению.

– Изменения сроков полезного использования и способов определения амортизации нематериальных активов в 2021 году не производилось

– Переоценка нематериальных активов не производится.

– В связи обязательным применением с 01.01.2021 г. норм ФСБУ 5/2019 «Запасы» в учетную политику Организации на 2021 год были внесены следующие изменения:

- Запасы, предназначенные для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором были понесены затраты на их приобретение.

- В составе готовой продукции отражаются созданные Организацией объекты недвижимого имущества, предназначенные для дальнейшей продажи. В момент государственной регистрации права собственности Организации на созданный объект недвижимости, предназначенный для продажи, стоимость указанного объекта отражается в бухгалтерском учете в составе готовой продукции по себестоимости каждой единицы.

- Уточнены принципы классификации затрат на прямые и косвенные и способы распределения косвенных затрат в незавершенном строительстве.

- Поскольку иных видов деятельности, кроме оказания услуг заказчика-застройщика Организация не осуществляет и на основании пп. г) п. 26 ФСБУ 5/2019 «Запасы», управленческие расходы, включенные в сводный сметный расчет, т.е. связанные непосредственно с оказанием услуг заказчика-застройщика, учитываются Организацией в составе незавершенного строительства, будут признаны одновременно с получением выручки.

- Определен порядок приобретения запасов на условиях отсрочки (рассрочки): при приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 (двенадцать) месяцев, в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена при отсутствии отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается с учетом приведенной (дисконтированной) стоимости.

- Уточнен порядок формирования резерва под обесценение запасов.

- По расчетам Организации изменение (уточнение) способов расчета себестоимости запасов в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 «Запасы» (по сравнению с предыдущим отчетным периодом) не оказали существенного влияния на формирование себестоимости запасов, в том числе объектов незавершенного строительства. При этом, в связи с началом действия ФСБУ 5/2019 «Запасы», формирование стоимости многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества (комплексов апартаментов, многоярусных автостоянок и т.д.), при строительстве которых Организация выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками и инвесторами договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров, в бухгалтерской отчетности Организации, начиная с отчетности за 2021 год, отражается в составе запасов.

- Последствия изменения учетной политики в связи с началом действия ФСБУ 5/2019 «Запасы» Организация отражает перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после 01.01.2021 г, без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

- Актив принимается к учету в качестве финансового вложения, если он удовлетворяет одновременно следующим условиям:

- наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у организации на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;

- переход к организации финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и другие);

- способность приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств организации, увеличения текущей рыночной стоимости и тому подобного).

К финансовым вложениям относятся:

- 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 фирм (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);



- предоставленные другим организациям займы;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования

Финансовые вложения принимаются на учет по первоначальной стоимости, порядок определения которой установлен пунктами 9 - 17 ПБУ 19/02.

Финансовые вложения, по которым невозможно определить текущую рыночную стоимость, в соответствии с пунктом 21 ПБУ 19/02 отражаются в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

При выбытии финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, Организацией применяется следующий способ: по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Суммы денежных средств, зачисленные на счет Организации в качестве процентов по договору банковского счета, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Поступления средств дольщиков классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Подходы для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений.

К денежным эквивалентам отнесены:

- открытые в кредитных организациях депозиты до востребования (п. 5 ПБУ 23/2011).
- векселя Сбербанка России со сроком погашения до трех месяцев (информационное сообщение Минфина России от 21.12.2009 "О раскрытии информации о финансовых вложениях организации в годовой бухгалтерской отчетности").

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество свернуто отражает денежные потоки в виде косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее.

Уплата процентов по полученным займам отнесено к денежным эквивалентам

- Расходы по целевым займам, полученным для строительства объектов недвижимости в рамках федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.04 г. включаются в стоимость строящегося инвестиционного актива.

- Дополнительные расходы по займам (кредитам) учитываются равномерно в течение срока займа (кредитного договора).

- Отчисления в резервы: на обесценение ТМЦ, на обесценение финансовых вложений, на гарантийный ремонт, по сомнительным долгам производится ежегодно на основании экспертного заключения по итогам проведенной инвентаризации.

Для расчета резерва по сомнительным долгам применяется следующий алгоритм:

- определяется задолженность контрагентов, которая не была погашена в сроки, определенные договорами, и не обеспечена необходимыми гарантиями (сомнительные долги);
- отдельно по каждому сомнительному долгу определяется сумма, на которую необходимо создать резерв, в зависимости от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Для расчета оценочного обязательства на оплату отпусков используется нормативный метод, процент ежемесячных отчислений в резерв рассчитывается по итогам предыдущего по следующему алгоритму:

А) Определяется месячный фонд оплаты труда, полученный результат увеличивается на сумму страховых взносов и взносов от НС и ПЗ.

Б) Определяется количество дней отпуска, на которые сотрудники получают право в течении нового года и умножается на их средний заработок, полученный результат увеличивается на сумму страховых взносов и взносов от НС и ПЗ. Итоговая сумма разделится на 12.

В) процент отчислений рассчитывается как  $B/A * 100$

- Организацией установлен порядок признания выручки – по завершении строительства, сдаче объекта строительства в эксплуатацию и подписания актов приема-передачи с дольщиками.

Выручка определяется как стоимость реализации объектов долевого строительства по договорам долевого участия и определяется по завершению строительства, сдаче объекта в эксплуатацию и подписания актов приема -передачи каждому дольщику.

Поскольку иных видов деятельности, кроме оказания услуг заказчика застройщика Организация не осуществляет, то управленческие расходы, включенные в Сводный сметный расчет, т.е. связанные непосредственно с оказанием этих услуг, учитываются в составе незавершенного производства и будут признаны одновременно с получением выручки.

-Коммерческие расходы признаются прочими расходами по обычным видам деятельности в момент оказания услуг в полном объеме и сдаче дома в эксплуатацию.

Учет отложенных активов и обязательств ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц.

Застройщик применяет льготу, установленную пп.23.1 п.3 статьи 149 НК РФ, и не включает в налоговую базу по НДС денежные средства, поступающие от дольщиков на основании договоров участия в долевом строительстве, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в счет оплаты его услуг (за исключением услуг застройщика, оказываемых при строительстве объектов производственного назначения).

- В Учетную политику Организации на 2022 год внесены изменения в связи со вступлением в силу ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учёте», в том числе, но не исключительно: уточнены критерии признания основных средств, элементы амортизации основных средств и арендованного имущества , установлен порядок определения ликвидационной стоимости основных средств.

- В соответствии с п. 49. ФСБУ 6/2020 «Основные средства» Организацией принято решение не пересчитывать ретроспективно сравнительные показатели за периоды, предшествующие 2022 г. и выбран способ перехода на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» способом единовременной корректировки балансовой стоимости основных средств на 01.01.2022 г. Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств признана их первоначальная стоимость, признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом расчет накопленной амортизации произведен в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Указанный порядок перехода предусмотрен также в отношении объектов бухгалтерского учета, которые в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» классифицированы как основные средства, но в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе активов других видов. Фактически при переходе на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» в межотчетном периоде вышеуказанные корректировки не производились, за отсутствием объектов, которые в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе основных средств, но в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» таковыми не являются и изменения балансовой стоимости основных средств в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

-В соответствии с п. 26. ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» Организацией принято решение применять перспективно указанный стандарт (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала его применения, без изменения

сформированных ранее данных бухгалтерского учета). Ретроспективный пересчет показателей баланса Организации за 2021 год не требуется.

- В соответствии с п. 50-51 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Организацией принято решение не применять ретроспективный пересчет при переходе на указанный стандарт, а также не применять ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца года, начиная с отчетности за который применяется указанный Стандарт.

В связи с принятыми Организацией способами перехода на ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»:

- показатели бухгалтерской отчетности Организации за 2021 год сформированы без учета влияния требований новых ФСБУ;

- корректировка учетных данных в связи с переходом на новые ФСБУ не требовалась в связи с отсутствием объектов учета, подлежащих корректировке. Соответственно изменений входящих остатков в годовой бухгалтерской отчетности за 2022 г. в связи с переходом на новые ФСБУ не будет;

-обоснованно оценить влияние последствий изменений учетной политики Организации на 2022 г. в связи с вступлением в силу ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» на итоговые показатели годовой бухгалтерской отчетности Организации за 2022 г. не представляется возможным.

#### 4. Информация о связанных сторонах ООО СЗ «Дарстрой-Запад»:

№ П/П	Связанные стороны	Характер взаимоотношений
1.	ООО «Нова Девелопмент»	Учредитель Общества, 100 % уставного капитала. Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» является директором ООО «Нова Девелопмент».
2.	ООО «СЗ Зеленый Квартал»	Учредитель ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ Зеленый Квартал».
3.	ООО «СЗ «Юфонвест»	Учредитель ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ «Юфонвест». Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «СЗ «Юфонвест».
4.	ООО «СЗ Интегралгрупп»	Учредитель ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ Интегралгрупп». Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «СЗ Интегралгрупп».
5.	ООО «СЗ «Стронтель Юга»	Учредитель ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ «Стронтель Юга». Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «СЗ «Стронтель Юга»
6.	ООО СЗ «Белые Росы»	Учредитель ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю 100% в уставном капитале ООО СЗ «Белые Росы». Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО СЗ «Белые Росы».
7.	ООО «СЗ Азбука Жилья»	Учредитель ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ Азбука Жилья» Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «СЗ Азбука Жилья»
8.	ООО «Фрегат-2014»	Учредитель ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю 100% в уставном капитале ООО «Фрегат-2014». Генеральный

		директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «Фрегат-2014».
9.	ООО СЗ «Стройинструмент»	Учредитель ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю 100% в уставном капитале ООО СЗ «Стройинструмент». Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО СЗ «Стройинструмент».
10.	ООО «Флагман»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «Флагман». Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. имеет долю 100% в уставном капитале ООО «Флагман».
11.	ООО «Неоинвест»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. имеет долю 100% в уставном капитале ООО «Неоинвест».
12.	ООО «Юг Строй Империял 23»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. имеет долю в уставном капитале ООО «Юг Строй Империял 23» 50%.
13.	ООО «СЗ Родина»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «Родина».
14.	ООО СЗ «ЮГСТРОЙТРИУМФ»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является Генеральным директором ООО СЗ «ЮГСТРОЙТРИУМФ»
15.	ООО «Неотехзаказ»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является Генеральным директором ООО «Неотехзаказ».
16.	ООО «СЗ «Югстрой Регион»	Учредитель ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю 50% в уставном капитале ООО «СЗ «Югстрой Регион». Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «СЗ «Югстрой Регион».
17.	ООО СЗ «Монолит-Экспо»	Учредитель ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю 100% в уставном капитале ООО СЗ «Монолит-Экспо». Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является Генеральным директором ООО СЗ «Монолит-Экспо».
18.	ООО «СЗ ЮФОМЕГАЛИТ»	Учредитель ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ ЮФОМЕГАЛИТ». Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «СЗ ЮФОМЕГАЛИТ».
19.	ООО «СЗ Неопроект»	Учредитель ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ Неопроект». Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «СЗ Неопроект».
20.	ООО «СЗ ЮФОСТРОЙКОМПЛЕКС»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «СЗ ЮФОСТРОЙКОМПЛЕКС».
21.	ООО СЗ «Рафстрой»	Учредитель ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю 100% в уставном капитале ООО СЗ «Рафстрой»
22.	ООО «СЗ Талити»	Учредитель ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю 51% в уставном капитале ООО «СЗ Талити».
23.	ООО «СЗ Югстрой Девелопмент»	Учредитель ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ Югстрой Девелопмент». Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «СЗ Югстрой Девелопмент».

24.	ООО «СЗ Домстрой ЮФО»	Учредитель ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ Домстрой ЮФО». Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «СЗ Домстрой ЮФО».
25.	ООО «Андромеда»	Учредитель ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю 25% в уставном капитале ООО «Андромеда». Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «Андромеда».
26.	ООО «СЗ ЮЭС»	Учредитель ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ ЮЭС». Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «СЗ ЮЭС»
27.	ООО «ЮГ»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. имеет долю 50% ООО «ЮГ».
28.	ООО «Технострой»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. имеет долю 100% ООО «Технострой».
29.	ООО «СЗ Клубный квартал»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «СЗ Клубный квартал».
30.	ООО «СЗ Зеленая горка»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «СЗ Зеленая горка».
31.	ООО «Легал Консалт»	Директор ООО «СЗ Дарстрой-Запад» Осипова Л.О. является директором период с 21.11.2018г. по 26.05.2021г. ООО «Легал консалт»
32.	ООО «СЗ СТРОЙНОВЫЙГОРОД»	Директор ООО «СЗ Дарстрой-Запад» Осипова Л.О. является директором в период 10.12.2018г. по 10.09.2021г. ООО «СЗ СТРОЙНОВЫЙГОРОД».
33.	ООО «Кубаньэкосервис»	Директор ООО «СЗ Дарстрой-Запад» Осипова Л.О. является директором в период 21.06.2015г. по 26.11.2021г.
34.	Осипова Л.О.	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» с10.02.2021
35.	Митрофанов В.Г.	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой-Запад» до 10.02.2021

**В 2021 году Организацией произведены следующие операции со связанными сторонами:**

По взаимоотношениям с ООО «Нова Девелопмент»:

Договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	Остаток на 31.12.2021	Остаток на 31.12.2020	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
Договор займа б/н от 13.04.2019 г.	13.10.2023	Безналичная	0	126 320	-
Проценты по договору займа б/н			0	644	-

от 30.04.2019 г.					
Соглашение № НДДЗ-01 о новации долговых обязательств по договорам займа от 25.06.2021г.	30.09.2025	Безналичная	21 837	0	-

По взаимоотношениям с ИП Митрофанов В. Г.:

Договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	Остаток на 31.12.2021	Остаток на 31.12.2020	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
Соглашение №НОВ-1Г о новации долговых обязательств по договорам займа от 07.10.2020г.	30.09.2025г.	Безналичная	28 247	28 247	-
Соглашение №НОВ-1В о новации долговых обязательств по договорам займа от 23.09.2020г.	30.09.2025г.	Безналичная	14 551	14 551	-
Соглашение №НОВ-1Б о новации долговых обязательств по договорам займа от 24.08.2020г.	30.09.2025г.	Безналичная	18 981	18 981	-
Соглашение №НОВ-1А о новации долговых обязательств по договорам займа от 07.07.2020г.	30.09.2025г.	Безналичная	134 939	134 939	-
Соглашение № ДЗМ-01 о новации долговых обязательств по договорам займа от 25.06.2021г.	30.09.2025г.	Безналичная	51 470	0	-
Соглашение № НОВ-21/11/А о новации долгового обязательства по договору займа от 30.11.2021г.	30.09.2025г.	Безналичная	80 977	0	-

ИП Митрофанов В.Г. в 2021г. передал Простые векселя № ДЗ-01 от 25.06.2021г., ДЗ-02 от 30.11.2021г. в залог АО «Альфа-Банк» в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02К46L от 31.03.2020 г. сроком действия до 30.09.2024 г. На общую сумму 132 447 тыс.руб.

По взаимоотношениям с ИП Фесенко Ю.В.:

Договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	Остаток на 31.12.2021	Остаток на 31.12.2020	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
Соглашение №НОВ-1Г о новации долговых обязательств по договорам займа от 07.10.2020	30.09.2025г.	Безналичная	0	5 001	-
Соглашение №НОВ-1В о новации долговых обязательств по договорам займа от 23.09.2020	30.09.2025г.	Безналичная	0	1 011	-
Соглашение №НОВ-1Б о новации долговых обязательств по договорам займа от 24.08.2020г.	30.09.2025г.	Безналичная	0	2 511	-
Соглашение №НОВ-1А о новации долговых обязательств по договорам займа от 07.07.2020г.	30.09.2025г.	Безналичная	0	42 947	-
Договор займа №1 от 06.02.2019г.	07.07.2020г.	Новирован в вексель	0	0	-
Проценты по договору займа №1 от 06.02.2019г.			0	0	-
Договор займа № 2 от 05.03.2019г.	07.07.2020г.	Новирован в вексель	0	0	-
Проценты по договору № 2 от 05.03.2019г.			0	0	-
Договор займа № 3 от 18.03.2019г.	07.07.2020г.	Новирован в вексель	0	0	-
Проценты по договору № 3 от 18.03.2019г.			0	0	-
Договор займа № 5 от 30.04.2019г.	07.07.2020г.	Новирован в вексель	0	0	-
Проценты по договору № 5 от 30.04.2019г.			0	0	-
Договор займа № 4 от 29.04.2019г.	07.07.2020г.	Новирован в вексель	0	0	-
Проценты по договору № 4 от 29.04.2019г.			0	0	-
Договор займа № 6 от 13.05.2019г.	07.07.2020г.	Новирован в вексель	0	0	-
Проценты по договору № 6 от 13.05.2019г.			0	0	-
Договор займа № 7 от	07.07.2020г.	Новирован в	0	0	-

23.05.2019г.		вексель			
Проценты по договору № 7 от 23.05.2019г.			0	0	-
Договор займа № б/н от 28.06.2019г.	07.07.2020г.	Новирован в вексель	0	0	
Проценты по договору № б/н от 28.06.2019г.			0	0	-
Договор займа № 12 от 10.09.2019г.	07.07.2020г.	Новирован в вексель	0	0	-
Проценты по договору № 12 от 10.09.2019г.			0	0	-
Договор займа №13 от 20.09.2019	07.07.2020г.	Новирован в вексель	0	0	-
Проценты по договору №13 от 20.09.2019			0	0	-
Договор займа №17 от 19.11.2019	07.07.2020г.	Новирован в вексель	0	0	-
Проценты по договору №17 от 19.11.2019			0	0	-
Договор займа №18 от 28.11.2019	07.07.2020г.	Новирован в вексель	0	0	-
Проценты по договору №18 от 28.11.2019			0	0	-
Договор займа №20 от 05.12.2019	07.07.2020г.	Новирован в вексель	0	0	-
Проценты по договору №20 от 05.12.2019			0	0	-
Договор займа №22 от 17.12.2019	07.07.2020г.	Новирован в вексель	0	0	-
Проценты по договору №22 от 17.12.2019			0	0	-
Договор займа О-003 от 07.10.2020	07.07.2020г.	Безналичная	0	0	-
Проценты по договору займа О-003 от 07.10.2020			96	96	-

По взаимоотношениям с Осиповой Л.О.

Генеральному директору Осиповой Л.О. в 2020 году выдано поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 02К46L от 31.03.2020 г. сроком действия до 30.09.2024г. на сумму 1 502 386 тыс. руб.

Все операции со связанными с Организацией сторонами осуществлялись на общих рыночных условиях, цены и условия данных операций не отличались от цен и условий сделок между несвязанными сторонами. Все операции со связанными с Организацией сторонами осуществлялись на тех же условиях, что и операции с независимыми сторонами, не оказали существенного влияния на финансовую устойчивость Организации и не характеризуются повышенным риском или прочими неблагоприятными условиями.

Списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам, по операциям со связанными сторонами Организацией не производилось.

Информация о вознаграждениях, выплаченных основному управленческому персоналу в отчетном периоде.



	Сумма в тыс. руб.
Краткосрочные вознаграждения, выплаченные основному управленческому персоналу в отчетном периоде	1 051

Иных вознаграждений основному управленческому персоналу, в том числе долгосрочных, Организация в 2021 г. не выплачивал.

## 5. Пояснения к балансу.

### 5.1. Вступительные и сравнительные данные.

Данные бухгалтерского баланса на начало 2021 года сформированы путем переноса данных бухгалтерского баланса, сформированного по состоянию на 31.12.2020г. Изменения вступительных остатков на 31.12.2020 не производилось.

### 5.2. Основные средства 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	2021	7 340	(110)	4 702	(449)	449	(526)	-	-	11 594	(187)
	5210	2020	6 820	(4)	520	-	-	(106)	-	-	7 340	(110)
в том числе: Другие виды основных средств	5201	2021	381	(38)	-	(231)	231	(242)	-	-	150	(49)
	5211	2020	-	-	381	-	-	(38)	-	-	381	(38)
Офисное оборудование	5202	2021	296	(62)	190	(158)	158	(234)	-	-	328	(138)
	5212	2020	217	(5)	79	-	-	(57)	-	-	296	(62)
Сооружения	5203	2021	60	(10)	-	(60)	60	(50)	-	-	-	-
	5213	2020	-	-	60	-	-	(10)	-	-	60	(10)
Прочие Основные средства	5204	2021	6 603	-	4 512	-	-	-	-	-	11 116	-
	5214	2020	6 603	-	-	-	-	-	-	-	6 603	-

Организация согласно договору аренды нежилого помещения №10-21 от 01.03.2021 года с ООО «Аскона» арендовала в отчетном периоде помещение под офис площадью 32,5 кв.м. по адресу: город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Комсомольская дом 15, залоговая стоимость помещения в договоре не определена.

ООО СЗ «Дарстрой-Запад» не имеет сданных в аренду основных средств.

### Незавершенные капитальные вложения

В соответствии с принятым Организацией порядком перехода на ФСБУ 5/2019 «Запасы», в представленной бухгалтерской отчетности за 2021г затраты на возведение объекта строительства «Строительство объекта ««Строительство объекта: Жилой Комплекс Отражение по адресу: Краснодарский край, Городской округ, город Краснодар, ул. Конгрессная, 41,43»

отражены перспективно, без внесения изменений в показатели бухгалтерской отчетности за предыдущие периоды.

В результате в годовой бухгалтерской отчетности Организации

- по состоянию на 31.12.2019 г. и 31.12.2020 г. указанные затраты были отражены в составе внеоборотных активов, стр. 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса;

- по состоянию на 31.12.2021 г. указанные затраты отражены в составе оборотных активов, стр. 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса «Строительство объекта: Жилой Комплекс Отражение по адресу: Краснодарский край, Городской округ, город Краснодар, ул. Конгрессная, 41,43»

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
			затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	Переведено из состава «Основные средства в состав «Запасы» в связи с изменением УП	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств – всего	2021г.	1 329 273	-	-	-	1 329 273	-
	2020г.	1 108 296	220 977	-	-	-	1 329 273
в том числе: Строительство объекта Жилой Комплекс Отражение по адресу: Краснодарский край, Городской округ, город Краснодар, ул. Конгрессная, 41,43	2021г.	1 329 273	-	-	-	1 329 273	-
	2020г.	1 108 296	220 977	-	-	-	1 329 273

### 5.3. Запасы. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		поступления и затраты	Переведено из состава «Основные средства в состав «Запасы» в связи с изменением УП	Изменения за период				На конец периода	
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости			выбыло	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего	2021г.	16 546	-	682 241	1 329 273	(120 497)	-	-	X	1 907 563	-
	2020г.	1 711	-	75 154	-	(60 319)	-	-	X	16 546	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	2021г.	16 546	-	158 503	-	(120 497)	-	-	204 356	54 552	-
	2020г.	1 711	-	75 154	-	(60 319)	-	-	68 162	16 546	-
Строительство объекта «Строительство объекта: Жилой Комплекс Отражение по адресу: Краснодарский край, Городской округ, город Краснодар, ул. Конгрессная, 41,43»	2021г.	-	-	523 738	1 329 273	-	-	-	-	1 853 011	-
	2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Запасов, находящихся в залоге по договору, неоплаченных запасов Организация не имеет.

### 5.4. Дебиторская задолженность

В составе дебиторской задолженности по строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса Организации отражена текущая дебиторская задолженность, платежи

по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты (за исключением незначительной суммы дебиторской задолженности, квалифицированной как сомнительная в сумме 68 тыс.руб. с созданием резерва в размере 68 тыс.руб.)

Долгосрочной (в том числе переклассифицированной из краткосрочной) просроченной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2021. Сформирован резерв по сомнительной задолженности.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		На конец года	
			Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам
Краткосрочная дебиторская задолженность -ВСЕГО	1230	за 2021 г.	44 959	(6)	115 330	(68)
	1230	за 2020 г.	20 133	-	44 959	(6)
В том числе: Расчёты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	12301	за 2021 г.	23 120	(6)	102 476	(68)
	1231	за 2020 г.	20133	-	23 120	-
Расчёты с прочими дебиторами	1232	за 2021 г.	21 837	-	12 854	-
	1232	за 2020 г.	-	-	21 837	-
Расчёты по налогам и сборам	1233	за 2021 г.	2	-	-	-
	1233	за 2020 г.	-	-	2	-

#### Крупнейшие дебиторы:

Наименование дебитора	на 31.12.2021г.	на 31.12.2020г.
ИП Продан С.Н.	0	4 851
ИП Тхакушинова Л.Р.	0	21 837
ИП Острожный Д.Д.	2 061	0
ИП Погосова К.Г.	2 172	0
АО «КРАСНОДАРГОРГАЗ»	32 000	15 000
ООО СК «ЛидерГрупп»	60 966	0

#### 5.5. Денежные средства и денежные эквиваленты

Структура денежных средств, отраженных по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса ООО СЗ «Дарстрой-Запад»

Банк	№ счета	на 31.12. 2021г.	на 31.12.2020г.
ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"	40702810226020007161	60 072	58
КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8619 ПАО СБЕРБАНК	40702810430000030048	2	3
ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"	Залоговый счет 40702810726020005508	1	1
ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"	40702810901600013326	1	0

ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ АО "АЛЬФА-БАНК"	40702810701600009899	9	0
<b>Итого:</b>		<b>60 085</b>	<b>62</b>

Остаток денежных средств на расчетном залоговом счете № 40702810726020005508, ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО «АЛЬФА-БАНК» 1 тыс. рублей имеет ограничения по использованию в соответствии с Договором залога прав по банковскому счету (залоговому счету) № 02К46Z004 от 20.10.2020 со сроком до полного погашения обязательств по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 02К46L от 31/03/2020 г. с АО «АЛЬФА-БАНК» сроком до 30.09.2024г.

Организация имеет на отчетную дату одобренные, но не полученные денежные средства по:

- Кредитному соглашению №04C32L от 02.12.2021г., с АО «АЛЬФА-БАНК» об открытии невозобновляемой кредитной линии в российских рублях от 02.12.2021. Сроком до 30.09.2025 и с лимитом выдачи 1 434 100 тыс. руб.;

- Кредитному соглашению №04C15L от 02.12.2021г. с АО «АЛЬФА-БАНК» об открытии невозобновляемой кредитной линии в российских рублях от 02.12.2021. Сроком до 30.09.2025 и с лимитом выдачи 1 241 700 тыс. руб.

Аккредитивов, открытых в пользу Организации, нет.

#### Расшифровка существенных показателей отчета о движении денежных средств:

Наименование показателя	Код строки	на 31.12. 2021г.	на 31.12. 2020г.
Денежные потоки от текущей деятельности			
Поступления- всего	4111		
Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(699 821)	(332 273)
В том числе:		-	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 021)	(1 647)
Процентов по долговым обязательствам	4123	(5 890)	(915)
Земельный налог	4124	(1 592)	(4 326)
прочие платежи	4129	(240)	(501)
Денежные потоки от финансовых операций	4310	1 101 112	353 770
получение кредитов и займов	4311	1 101 112	353 770
В том числе: Связанным сторонам ИП Митрофанов В.Г ООО «Нова Девелопмент»		0 228 445	201 000 127 370
Платежи –всего	4320	(330 525)	(14 550)
В связи с погашением(выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(330 525)	(14 550)
В том числе: Связанным сторонам ИП Митрофанов В.Г. ИП Фесенко Ю.В.		0 51 470	10 500

#### 5.6. Прочие оборотные активы

Наименование показателя	на 31.12. 2021г.	на 31.12. 2020г.
Программное обеспечение	35	21
Полис страхования СМР	330	334
Дисконт по векселю ИП Митрофанов В. Г.	30 366	0
<b>Итого</b>	<b>30 731</b>	<b>356</b>

## 5.7. Кредиторская задолженность

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса Организации отражена текущая краткосрочная кредиторская задолженность. Долгосрочной (в том числе переквалифицированной из краткосрочной) и просроченной кредиторской задолженности нет.

Структура краткосрочной кредиторской задолженности:

Наименование показателя	на 31.12.2021г.	на 31.12. 2020г.
<b>Краткосрочная кредиторская задолженность-ВСЕГО</b>	<b>53 885</b>	<b>75 978</b>
В том числе		
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	53 335	75 224
Расчеты с персоналом по оплате труда	127	0
Расчеты с прочими кредиторами	10	0
Расчеты по налогам и сборам	413	754

### Крупнейшие кредиторы:

Наименование кредитора	на 31.12.2021г.	на 31.12.2020г.
АО «Металлокомплект-М	1 337	2 504
ИП Продан С.Н.	1 578	18 186
ООО «Гарант дела»	1 050	0
ИП Демидова О.А.	8 170	0
ООО СК «ЛидерГрупп»	17 521	0
ООО «Неометрия»	7 411	0
ИП Редька В.Т.	2 869	0
ООО «ТЕХНОПЛУОССТРОЙ»	6 789	0
ООО «Краснодарский бетонно-строительный комбинат	1	3 624
ИП Логвинов А.В.	1	1 600
ИП Митрофанова Н. В.	0	4 251
ООО «МТУ»	0	2 500
ООО «Подрядстрой»	0	8 238
ООО «Мегастрой»	0	10 436
ИП Мезин Е.С.	0	4 891
ООО «КУБАНЬБЕТОН»	0	1 274
ИП Богус Суанда Азметовна	0	10 476

## 5.8. Кредиты и займы

В составе долгосрочных займов отражены:

Контрагенты /Договоры	Цели кредитования/привлечения займов	Срок погашения	Сумма по договору	Сальдо на 31.12.2021	Сальдо на 31.12.2020	Изменение величины займов и кредитов	Одобренные, но неиспользованные кредиты/займы на 31.12.2020
				Основная сумма	Основная сумма	Основная сумма	Основная сумма
<b>Долгосрочные</b>							
АО «АЛЬФА БАНК» Кредитное соглашение №02К46L от 31.03.2020	Финансирование затрат по строительству объекта: ЖК «Отражение» на ЗУ с кадастровым №: 23:43:0118011:6312 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригород.округ п/о Калинин», на ЗУ с кадастровым №: 23:43:0118011:6310 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригород. округ п/о Калинин»	30.09.2024г.	1 502 386	577 726	0	0	924 660
АО «АЛЬФА БАНК» Кредитное соглашение № 04BP8L от 22.09.2021	Финансирование затрат по строительству объекта: ЖК «Отражение» на ЗУ с кадастровым №: 23:43:0118011:6312 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригород.округ п/о Калинин», на ЗУ с кадастровым №: 23:43:0118011:6310 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригород. округ п/о Калинин»	31.03.2024г.	734 098	310 214	0	0	423 883
ООО «Новая Девелопмент» Договор займа б/н от 13.10.2020г.	Формирование текущей деятельности	13.10.2023	270 000	0	126 320	140 000	16 937
<b>ИТОГО</b>			<b>2 506 484</b>	<b>887 940</b>	<b>126 320</b>	<b>140 000</b>	<b>1 365 480</b>

Начисленные и оплаченные проценты по кредитам и займам отраженные в составе долгосрочных обязательств:

Контрагенты /Договоры	за 2021 г.		за 2020 г.		Изменение величины займов и кредитов	
	Сумма начисленных процентов	Сумма оплаченных процентов	Сумма начисленных процентов	Сумма оплаченных процентов	Сумма начисленных процентов	Сумма оплаченных процентов
АО «АЛЬФА БАНК» Кредитное соглашение №02К46L от 31.03.2020	8 591	0	0	0	8 591	0
АО «АЛЬФА БАНК» Кредитное соглашение № 04BP8L от 22.09.2021	3 170	0	0	0	3 170	0
ООО «Новая Девелопмент» Договор займа б/н от 13.10.2020г.	5 262	5 906	644	0	5 906	5 906
ИП Фесенко Ю.В. Договор займа О-003 от 07.10.2020	0	0	95	0	96	0
<b>ИТОГО</b>	<b>17 023</b>	<b>5 262</b>	<b>644</b>	<b>0</b>	<b>17 763</b>	<b>5 906</b>

Так же в составе долгосрочных заемных средств отражены выданные простые беспроцентные векселя:

Векселедержатель	Вексель	Срок погашения	на 31.12.2021	на 31.12.2020
ИП Козлова Л.Г.	№ с КО1 по КО28 от 20.10.2020г	30.09.2025г.	90 187	489 936
ИП Митрофанов В.Г.	№ с МИ1 по МИ31 от 20.10.2020г	30.09.2025г.	196 719	196 719
	№ ДЗ-02 от 30.11.2021г.	30.09.2025г.	80 977	0
	№ ДЗ-01 от 25.06.2021г.	30.09.2025г.	51 470	0
ИП Тхакушинова Л.Р.	№ с ТХ1 по ТХ24 от 20.10.2020г.	30.09.2025г.	399 672	472 119
ИП Фесенко Ю.В.	№ с ФЕ1 по ФЕ20 от 20.10.2020г	30.09.2025г.	0	51 470
ИП Колтунова Т.М.	№ с КО1 по КО28 от 20.10.2020г	30.09.2025г.	399 749	0
ООО «Нова Девелопмент»	№ НД-01 от 25.06.2021г.	30.09.2025г.	21 837	0
<b>Итого</b>			<b>1 240 611</b>	<b>1 210 244</b>

Привлеченные займы и кредиты получены и израсходованы Организацией исключительно для осуществления деятельности специализированного застройщика в соответствии с ФЗ 214-ФЗ от 30.12.2004 г., проценты по указанным займам и кредитам, причитающиеся к оплате кредитору (займодавцу) включены в стоимость строящегося объекта. Доходов от временного использования средств полученных займов и кредитов в качестве долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений, в том числе учтенных при уменьшении расходов по займам и кредитам Организация не имеет.

### 5.9. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Ожидаемый срок исполнения обязательства	Неопределенности, существующие в отношении срока исполнения и/или величины оценочного обязательства	Остаток на 31.12.2020	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Увеличение в связи с ростом приведенной стоимости	Остаток на 31.12.2021	Ожидаемые суммы встречных требований / требований к третьим лицам в возмещение расходов, которые организация понесет при исполнении обязательства, активы, признанные по таким требованиям
<b>Оценочные обязательства – всего, в том числе:</b>									
резерв на предстоящие отпуска	не более 12 месяцев с отчетной даты		69	152	47			174	

Иных фактов хозяйственной деятельности, приводящих к возникновению и отражению оценочных обязательств, Организация не имеет.

### 5.10. Выданные и полученные обеспечения обязательств

В соответствии ФЗ 214-ФЗ от 30.12.04 г. ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ведет расчёты по счетам эскроу. Согласно Письма Минфина № 03-11-06/2/86786 от 11 ноября 2019 г. в Организации все средства дольщиков, поступившие на счета эскроу учитываются на счете 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные». В 2021 году на эскроу счета

поступили денежные средства в размере 1 745 536 тыс. руб. На 31.12.2021 г. остаток по эскроу счетам составляет 2 143 049 тыс.руб.

Иные обеспечения обязательств полученные:

Залогодатель/ Поручитель /Гарант	Предмет договора, обеспечиваемое обязательство	Сумма, тыс. руб.	
		на 31.12.2021 г.	на 31.12.2020г.
ИП Козлова Л.Г.	Простые векселя № КО1-КО28 от 20.10.2020г. переданы в залог АО «Альфа-Банк» в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02К46L от 31/03/2020 г. сроком действия до 30.09.2024г.	90 187	489 936
ИП Тхакушинова Л.Р.	Простые векселя №ТХ1-ТХ24 от 20.10.2020г. переданы в залог АО «Альфа-Банк» в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02К46L от 31.03.2020 г. сроком действия до 30.09.2024г.	399 672	472 119
ИП Митрофанов В.Г.	Простые векселя № МИ1-МИ31 от 20.10.2020 переданы в залог АО «Альфа-Банк» в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02К46L от 31.03.2020 г. сроком действия до 30.09.2024г.	329 165	196 719
ИП Фесенко Ю.В.	Простые векселя № ФЕ1-ФЕ20 от 20.10.2020г. переданы в залог АО «Альфа-Банк» в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02К46L от 31.03.2020 г. сроком действия до 30.09.2024г.	0	51 470
ИП Колтунова Т.М.	Простые векселя № КО1-КЛ27от 20.10.2020г. переданы в залог АО «Альфа-Банк» в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02К46L от 31.03.2020 г. сроком действия до 30.09.2024г.	399 749	0
Юнанов Б. Г.	Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 02К46L от 31/03/2020 г. сроком действия до 30.09.2024г.	1 502 386	1 502 386
	Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №04С15L от 02.12.2021г. сроком действия до 30.09.2024г.	1 241 700	0
	Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №04С32L от 02.12.2021г. сроком действия до 30.09.2024г.	1 434 100	0
	Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №0ВР8L от 22.09.2021г. сроком действия до 30.09.2024г.	734 098	0
Осипова Л.О.	Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №02К46L от 31/03/2020 г. сроком действия до 30.09.2024г.	1 502 386	1 502 386
	Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №04С15L от 02.12.2021г. сроком действия до 30.09.2024г.	1 241 700	0
	Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №04С32L от 02.12.2021г. сроком действия до 30.09.2024г.	1 434 100	0
	Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №0ВР8L от 22.09.2021г. сроком действия до 30.09.2024г.	734 098	0



ООО «Новая Девелопмент»	Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02К46Л от 31/03/2020 г. сроком действия до 30.09.2024г.	1 502 386	1 502 386
	Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №04С15Л от 02.12.2021г. сроком действия до 30.09.2024г.	1 241 700	0
	Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №04С32Л от 02.12.2021г. сроком действия до 30.09.2024г.	1 434 100	0
	Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №0ВР8Л от 22.09.2021г. сроком действия до 30.09.2024г.	734 098	0
	Простой вексель № НД-01 от 25.06.2021г. передан в залог АО «Альфа-Банк» в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02К46Л от 31.03.2020 г. сроком действия до 30.09.2024г.	21 837	0
ООО «Неометрия»	Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02К46Л от 31/03/2020 г. сроком действия до 30.09.2024г.	1 502 386	1 502 386
	Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №04С15Л от 02.12.2021г. сроком действия до 30.09.2024г.	1 241 700	0
	Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №04С32Л от 02.12.2021г. сроком действия до 30.09.2024г.	1 434 100	0
	Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №0ВР8Л от 22.09.2021г. сроком действия до 30.09.2024г.	734 098	0
ООО СК «ЛидерГрупп»	Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02К46Л от 31/03/2020 г. сроком действия до 30.09.2024г.	1 502 386	0
	Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №04С15Л от 02.12.2021г. сроком действия до 30.09.2024г.	1 241 700	0
	Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №04С32Л от 02.12.2021г. сроком действия до 30.09.2024г.	1 434 100	0
	Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №0ВР8Л от 22.09.2021г. сроком действия до 30.09.2024г.	734 098	0
<b>Итого</b>		<b>25 25 802 030</b>	<b>7 219 788</b>

### Обеспечения обязательств выданные:

Кредитор/ Залогодержатель	Обязательство	Договор обеспечения	Предмет договора, вид обеспечения	Факт передачи имущества/Ограничения использования заложенного имущества/возможность использования заложенного имущества в деятельности Организации	Стоимость, тыс. руб.			
					На 31.12.2021 г.		На 31.12.2020г.	
					Залоговая стоимость	Балансовая стоимость	Залоговая стоимость	Балансовая стоимость

АО «АЛЬФА-БАНК»	Кредитное соглашение №02К46L, об открытии невозобновляемой кредитной линии от 31.03.2020г. Сроком действия с 31.03.2020г. по 30.09.2024г.	Договор ипотеки №02К46Z001 от 20.10.2020г.	Залог земельного участка 23:43:0118001:6312 по адресу г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ отделение почтовой связи Калининно»	Запрет уступки имущественных прав третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя иным образом распоряжаться Предметом залога	52 500	591 506	52 500	591 506
			Имущественные права на строящийся объект: квартиры, нежилые помещения, кладовые.		1 183 256	0	1 183 256	0
		Договор об ипотеки 02К46Z002 от 20.10.2020г.	Залог земельного участка 23:43:0118001:6310 по адресу г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ отделение почтовой связи Калининно»	Запрет уступки имущественных прав третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя, не вносить изменений в Контракт, затрагивающих Предмет залога	52 500	510 053	52 500	510 053
		Договор №02К46Z004 залога прав по банковскому счету (залоговому счету) от 20.10.2020г.	Стоимость заложенных прав определяется как размер денежных средств, которые находятся на Залоговом счете 40702810726020005508 ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"		-	1	1	0
АО «АЛЬФА-БАНК»	Кредитное соглашение №04ВР8L, об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.09.2021г. Сроком действия с 22.09.2021г. по 31.03.2024г.	Договор об ипотеки №04ВР8Z002 от 22.09.2021г.	Залог земельного участка 23:43:0118001:6310 по адресу г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ отделение почтовой связи Калининно»	Запрет уступки имущественных прав третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя, не вносить изменений в Контракт, затрагивающих Предмет залога	52 500	510 053	0	0
		Договор об ипотеки №04ВР8Z001 от 22.09.2021г.	Залог земельного участка 23:43:0118001:6312 по адресу г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ отделение почтовой связи Калининно»		52 500	591 506	0	0
		Договор №04ВР8Z003 залога прав по банковскому счету (залоговому счету) от 22.09.2021г.	Предметом залога являются принадлежащие Залогодателю права в отношении всей денежной суммы, находящейся в любой момент времени в течении срока действия настоящего Договора на банковском счете Залогодателя 40702810726020005508 ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"	-	1	1	0	0
		Договор о залоге №04ВР8Z004 доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью СЗ «Дарстрой-Запад» какого от 22.09.2021г.	Доля является Предметом залога по договору залога доли 02К46Z008 от 22.12.2020г.		10	10	0	0
АО «АЛЬФА-БАНК»	Кредитное соглашение №04С15L, об открытии невозобновляемой кредитной линии от 02.12.2021г. Сроком действия с 02.12.2021г. по 31.03.2025г.	Договор об ипотеке №04С15Z001 от 02.12.2021г.	Залог земельного участка 23:43:0118001:6312 по адресу г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ отделение почтовой связи Калининно»	Запрет уступки имущественных прав третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя иным образом распоряжаться Предметом залога.	52 500	591 506	0	0
		Договор об ипотеке №04С15Z002 от 02.12.2021г.	Залог земельного участка 23:43:0118001:6310 по адресу г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ отделение почтовой связи Калининно»		52 500	510 053	0	0

	Договор №04C15Z003 залога прав по банковскому счету (залоговому счету) от 02.12.2021г.	Предметом залога являются принадлежащие Залогодателю права в отношении всей денежной суммы, находящейся в любой момент времени в течении срока действия настоящего Договора на банковском счете Залогодателя 40702810726020005508 ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК	-	1	1	0	0	
	Договор о залоге №04C15Z004 доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью от 02.12.2021г.	Доля является Предметом залога по договору залога доли 02K46Z008 от 22.12.2020г	-	10	10	0	0	
АО «АЛЬФА-БАНК»	Кредитное соглашение №04С32L об открытии невозобновляемой кредитной линии от 02.12.2021г. Сроком действия с 02.12.2021г. по 31.03.2025г.	Договор об ипотеке №04С32Z001 от 02.12.2021	Залог земельного участка 23:43:0118001:6312 по адресу г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ отделение почтовой связи Калининно	Запрет уступки имущественных прав третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя иным образом распоряжаться Предметом залога	52 500	591 506	0	0
		Договор об ипотеке №04С32Z002 от 02.12.2021	Залог земельного участка 23:43:0118001:6310 по адресу г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ отделение почтовой связи Калининно»	Запрет уступки имущественных прав третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя иным образом распоряжаться Предметом залога	52 500	510 053	0	0
		Договор №04С32Z004 залога прав по банковскому счету (залоговому счету) от 02.12.2021г.	Предметом залога являются принадлежащие Залогодателю права в отношении всей денежной суммы, находящейся в любой момент времени в течении срока действия настоящего Договора на банковском счете Залогодателя 40702810726020005508 ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК	-	1	1	0	0
		Договор о залоге №04С32Z004 доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью от 02.12.2021г.	Доля является Предметом залога по договору залога доли 02K46Z008 от 22.12.2020г	-	10	10	0	0
ИТОГО				1 603 290	*	*	*	

Иных полученных и выданных обеспечений обязательств, в том числе залогов, гарантий, поручительств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» на 31.12.2021 г. не имеет.

## 6. Пояснения к отчету о финансовых результатах

### 6.1. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

В отчетном периоде Обществом не формировались доходы и расходы от обычных видов деятельности, поскольку согласно учетной политики финансовый результат от деятельности заказчика-застройщика по ФЗ-214 от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», определяется в момент сдачи дома в эксплуатацию и подписания актов приема-передачи с дольщиками.

## 6.2. Проценты к уплате

Показатели	За январь-декабрь 2021 г.	За январь-декабрь 2020 г.
Проценты к уплате	0	(932)
<b>ИТОГО</b>	<b>0</b>	<b>(932)</b>

## 6.3. Прочие доходы

Показатели	За январь-декабрь 2020 г.	За январь-декабрь 2020 г.
Прочие внереализационные доходы (расходы)	0	1
<b>ИТОГО</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

## 6.4. Прочие расходы

Показатели	За январь-декабрь 2021 г.	За январь-декабрь 2020 г.
Отчисления в оценочные резервы	(61)	(6)
Прочие внереализационные расходы	(1)	(16)
<b>ИТОГО</b>	<b>(62)</b>	<b>(22)</b>

## 6.5. Раскрытие информации по ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

### Текущий налог на прибыль

	Сумма	Примечание	Сумма
Убыток по бухгалтерскому учету	-62	Условный доход по налогу на прибыль	12
Временные разницы	0	Отложенный налог на прибыль	0
Постоянные разницы текущего периода	62	ПНО	12
Прибыль по налоговому учету	0	Текущий налог на прибыль	0

### Отложенный налог на прибыль, обусловленный

возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок;	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах;
0	0	0

## 7. События после отчетной даты

1. Существенных событий после отчетной даты, произошедших с 01.01.2022 по дату подписания настоящей годовой бухгалтерской отчетности, влияющих на показатели бухгалтерской отчетности ООО СЗ «Дарстрой-Запад» не имеет.

Возникшая после отчетной даты политическая напряженность в связи с событиями, связанными с признанием Российской Федерацией ДНР и ЛНР, а также недружественные действия США, других государств и международных организаций в виде новых пакетов международных санкций в отношении Российской Федерации, некоторых российских

компаний, кредитных организаций и граждан, затруднили доступ российского бизнеса к международным рынкам. В этот же период существенно снизился курс российского рубля по отношению к основным мировым валютам, приостановлены биржевые операции, значительно (с 9,5 до 20%) увеличена ключевая ставка рефинансирования ЦБ РФ, от которой зависит уровень процентных ставок по депозитам и стоимость кредитов.

Все эти события и условия рассматриваются Организацией как существенные некорректирующие СПОД, которые могут иметь долгосрочные последствия как для Российской экономики в целом, и для Организации в частности. В то же время Правительство Российской Федерации и Банк России предпринимают меры для поддержания экономики РФ в условиях мировых санкций, различных секторов бизнеса, в том числе в отрасли строительства.

В настоящее время собственники и руководство Организации внимательно следят за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями и принимают меры для обеспечения устойчивости деятельности Организации. Однако будущие последствия сложившейся политической и экономической ситуации сложно прогнозировать, соответственно в настоящее время нет возможности точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на финансовое положение Организации и её бухгалтерскую отчетность, а текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. При этом собственники и руководство Организации отмечают следующее:

- Организация не является участником рынка ценных бумаг;
- Организация не участвует во внешнеэкономической деятельности, все Поставщики, Покупатели и иные Контрагенты Организации – резиденты Российской Федерации;
- Организация не хранит денежные средства на счетах в иностранных банках;
- Организация не имеет активов за пределами Российской Федерации;
- Организация не является клиентом банков, попавших под санкции.

Собственники и руководство Организации считают, что меры по поддержанию экономической устойчивости Организации в текущих условиях являются надлежащими.

2. После отчетной даты Организацией заключен Договор оказания услуг по бухгалтерскому сопровождению № БУ-1 от 01.02.2022 г. с ООО «НЕОТЕХЗАКАЗ», согласно которому на ООО «НЕОТЕХЗАКАЗ» возложены обязанности по ведению бухгалтерского и налогового учета и составлению бухгалтерской и налоговой отчетности ООО «СЗ Дарстрой-Запад». Указанное событие является не корректирующим СПОД, которое не оказывает влияния на показатели годовой бухгалтерской отчетности Организации за 2021 год.

## **8. Прочая информация.**

### Курсовые разницы

Организация не ведет расчеты в иностранной валюте и не имеет выручки, затрат, активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.

### Расходы НИОКР

У Организации отсутствуют расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы

### Государственная помощь

Организация не имеет и не пользуется Государственной помощью.

### Условные обязательства и условные активы

Организация не имеет условных обязательств и условных активов, т.е. обязательств/активов, возникших вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Организации обязательства/актива на отчетную дату зависит от наступления (ненаступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Организацией

### Информация о прекращаемой деятельности

Организация не имеет признаков и намерений на прекращение деятельности.

### Информация о расходах на энергетические ресурсы

Организация не имеет существенных энергозатрат.

Расходы, связанные с экологической деятельностью (экологические платежи, мероприятия по охране окружающей среды и тд.) за 2021г., составляют 8 тыс. руб.

Риски хозяйственной деятельности

Политика в области управления рисками.

Организация использует системный подход в области управления рисками. Основные направления политики Организации по работе с рисками включают:

- работа в секторе маркетинговых исследований и изучение потребности рынка;
- анализ важных точек себестоимости;
- стратегическое и текущее планирование развития Организации;
- дифференцированный подход к выбору поставщиков и подрядчиков, сравнительный анализ рыночных цен приобретаемых товаров (работ, услуг);
- поддержание высокого профессионального уровня персонала, работающего в Организации.

Основными элементами политики в области управления рисками по каждому направлению являются:

- идентификация риска;
- оценка риска;
- разработка и реализация механизмов управления рисками;
- постоянный мониторинг рисков.

В отношении отраслевых рисков производится оценка состояния отрасли на среднесрочный и долгосрочный период. Оценивается состояние будущего спроса на основе прогнозов доходов населения и уровня потребления.

На основе проведенного анализа вырабатывается стратегия развития, направленная на укрепление конкретных позиций и увеличение рыночной доли Организации.

В отношении страновых и региональных рисков производится мониторинг политической, а экономической и социальной ситуации в стране и регионе присутствия Организации.

В отношении финансовых рисков проводится оценка уровня валютного, процентного, кредитного риска и риска ликвидности.

Управление процентным риском производится путем выбора наиболее оптимальных способов финансирования и согласованием сроков привлечения ресурсов со сроками реализации проектов, на финансирование которых они направляются. Для обеспечения возможности оптимизации привлекаемых ресурсов проводится развитие кредитной истории, расширение базы потенциальных кредиторов и диверсификации инструментов привлечения. Одним из механизмов управления процентным риском является прогнозирование изменения уровня процентных ставок, и оценка уровня приемлемой долговой нагрузки Организации с учетом этого возможного изменения общего уровня процентных ставок.

В отношении рисков ликвидности Общество поддерживает сбалансированное по срокам соотношение активов и обязательств.

В отношении кредитных рисков применяется анализ финансового состояния контрагентов.

Управление правовыми рисками основано на неукоснительном соблюдении действующего законодательства РФ, отслеживание всех изменений законодательства, касающихся деятельности Организации, правовая экспертиза всех договоров и соглашений.

Риски, касающиеся потребительского спроса и конкуренции.

Негативное изменение макроэкономических условий и снижение потребительского спроса в России может негативно отразиться на выручке Организации и ее прибыли.

Потребительский спрос на рынке недвижимости зависит от ряда факторов, которые находятся вне контроля Организации, в том числе: демографические факторы, потребительские предпочтения, покупательная способность потребителей, а также события, описанные в п.1 раздела 7 «События после отчетной даты» настоящих Пояснений. Снижение потребительского спроса или изменение потребительских предпочтений могут существенно снизить размер

выручки и доходов Организации и существенным образом негативно отразиться на деловой активности, финансовом положении и результатах деятельности Общества.

Деятельность Организации характеризуется высоким уровнем конкуренции. В последние годы рост потребительского спроса на рынке недвижимости в Краснодарском крае привлек новых участников рынка и привел к усилению конкуренции. Выход дополнительных игроков на рынок недвижимости региона присутствия Организации может более обострить конкурентную борьбу и снизить эффективность её деятельности.

Рост расходов Организации может негативно сказаться на доходности ее деятельности.

Эффективность деятельности Организации в значительной мере зависит от цен на строительные материалы и стоимость услуг подрядных организаций. Рост цен на указанные статьи затрат, могут повлечь существенное увеличение расходов Организации, и, в конечном итоге, негативно сказаться на доходности деятельности в случае, если Организация не сможет адекватно повысить отпускные цены, в частности, из-за низкой покупательной способности населения. Поскольку Организация, в основном ориентируется на потребителей со средним доходом, то она в существенной степени подвержена данному риску.

Снижение цен на рынке первичной недвижимости может привести к снижению рентабельности Организации.

Предполагаемые действия Организации в случае изменений в отрасли:

В случае возникновения одного или нескольких вышеописанных рисков, Общество предпримет все возможные меры по уменьшению влияния сложившихся негативных изменений. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Общество не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство приведенных рисков находятся вне контроля Общества.

В случае ухудшения ситуации в отрасли Общество планирует:

1. по возможности, расширять свою деятельность, чтобы за счет масштабов снизить себестоимость и диверсифицировать некоторые вопросы;
2. развивать наиболее выгодный с точки зрения перспектив роста ассортимент, а также внедрять новые технологии;
3. оптимизировать расходы;
4. продолжать работу по привлечению к работе высококлассных специалистов, а также заключать договоры только с надежными партнерами, контрагентами, подрядчиками, что позволит в дальнейшем минимизировать риски и проводить детальный анализ планируемой деятельности Организации в целях уменьшения себестоимости вложений, минимизации структуры расходов и получение большей прибыли.

#### Экономические и финансовые риски.

Изменение экономической и финансовой ситуации в России, связанное с событиями, описанными в п. 1 раздела 7 «События после отчетной даты» настоящих Пояснений, несет в себе потенциальные риски неблагоприятного воздействия на бизнес Общества. Действия собственников и руководства Организации в отношении указанных рисков описаны в п.1 раздела 7 «События после отчетной даты» настоящих Пояснений.

#### Правовые риски.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства.

Налоговое законодательство Российской Федерации подвержено достаточно частым изменениям. По мнению Общества, данные риски влияют на Общество так же, как и на иных субъектов рынка.

Негативно отразиться на деятельности Общества могут следующие изменения:

- внесение изменений или дополнений в акты законодательства о налогах и сборах, касающиеся увеличения налоговых ставок;
- введение новых видов налогов.

Данные изменения существенны так же, как и иные изменения в налоговом законодательстве, которые могут привести к увеличению налоговых платежей и как следствие — снижению чистой прибыли Общества. В случае внесения изменений в действующие порядок и условия налогообложения Общество намерено планировать свою финансово-хозяйственную деятельность с учетом этих изменений.

Российские организации выплачивают значительные налоговые платежи. Эти налоги, в частности включают: налог на прибыль, налог на добавленную стоимость, страховые взносы, налог на имущество, налог на землю.

Из-за большого количества законодательных и подзаконных нормативных актов, регулирующие указанные налоги, а также частой их смены, правоприменительная практика в области налогообложения часто неоднозначна или еще не успела сложиться. Часто различные министерства и органы власти имеют различные мнения относительно трактовки налогового законодательства, создавая неопределенность и возможность для конфликта. Налоговые декларации и некоторые другие юридические документы, например, таможенные материалы, согласно, законодательству могут быть проверены различными инспекторами, имеющими право наложить штрафы, пени и проценты за просрочку платежа. Обычно полнота и правильность уплаты налогов могут быть проверены в течение трех лет по истечении налогового года. Факт проверки полноты и правильности уплаты налогов за какой-либо год не исключает возможности проверки той же декларации снова в течение трехлетнего периода. Эти факторы создают российские налоговые риски, которые существенно выше, чем обычные риски в странах с более развитой налоговой системой.

Налоговая система в России часто изменяется, а налоговое законодательство непоследовательно применяется на федеральном, региональном и местном уровнях. В некоторых случаях новые налоговые правила получают обратную силу. В дополнение к существенному налоговому бремени, эти обстоятельства усложняют налоговое планирование и принятие соответствующих решений. Нечеткость законодательства подвергает Организацию риску выплаты существенных штрафов и пеней, несмотря на стремление Организации соответствовать законодательству, и может привести к повышению налогового бремени. Соответственно, это может оказать существенное негативное влияние на бизнес Общества.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует Общество.

Общество не участвует в судебных процессах, которые могли бы существенным образом негативно сказаться на его финансово-хозяйственной деятельности. Но изменения судебной практики по вопросам, касающимся лицензирования, защиты прав потребителей, защиты имущественных прав, налогообложения и другим вопросам, имеющим существенное значение для деятельности Организации, может негативно сказаться на результатах её деятельности, в том случае, если соответствующие судебные споры возникнут.

#### Риски, связанные с распространением коронавирусной инфекции COVID-19.

В 2021 году и в период СПОД Общество продолжало и продолжает оцениваются риски и финансовые последствия, связанные с распространением коронавирусной инфекции COVID-19 и его новых видов.

Деятельность, осуществляемая Организацией, не относится к отраслям экономики, определенным правительством Российской Федерации, к наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в результате распространения коронавирусной инфекции COVID-19.

Общество считает распространение коронавирусной инфекции COVID-19 и возросшую в этой связи нестабильность на рынках существенными, но не значительно отразившимися на работе Организации и её годовой бухгалтерской отчетности событиями. Так, в отчетном периоде и периоде СПОД не произошло снижения спроса на продукцию Общества и значительного увеличения его расходов в связи с ростом стоимости сырья, материалов и услуг подрядных организаций, связанных с распространением коронавируса COVID-19.



Для профилактики коронавирусной инфекции и снижения риска потери деловой активности, Организацией и всеми её сотрудниками предпринимаются установленные адекватные меры предосторожности, в том числе мероприятия вакцинации.

#### Прочие риски.

##### Риски сбоя компьютерных сетей.

Управление и обработка операционной и финансовой информации осуществляется в Организации с использованием электронных средств передачи и обработки информации, включая объединенные в сеть персональные компьютеры, доступ к сети «Интернет», а также системы бухгалтерского и финансового учета, системы банк-клиент и тд. В результате, операционная эффективность деятельности Организации, а также способность воспроизводить адекватную информацию для принятия правильных управленческих решений зависят от корректной и бесперебойной работы компьютерных и информационных сетей. Системы и их функционирование подвержены сбоям, которые могут быть вызваны человеческим фактором, природными катастрофами, отключением электропитания, компьютерными вирусами, преднамеренными актами вандализма, иными событиями, в том числе описанными в п.1 раздела 7 настоящих Пояснений. Нельзя гарантировать, что в будущем не произойдет существенных системных отказов и задержек. Любое отключение электропитания в компьютерных сетях или системные отказы и задержки могут привести к неожиданным перебоям в обслуживании, ошибкам принятия управленческих решений, результатом чего может стать повышение операционных расходов и финансовые потери. Для предотвращения риска перебоев в обслуживании, в ключевых точках были установлены источники бесперебойного питания. Риски сбоя компьютерных систем и программ снижаются в Организации использованием только лицензионных продуктов. Серверы Организации находятся только на территории Российской Федерации, использование облачных сервисов для хранения и передачи информации не допускается. Система банк-клиент, а также системы бухгалтерского и финансового учета, формирования и передачи всех видов отчетности защищены ограниченным доступом пользователей и цифровизацией подписей.

### **9. Непрерывность деятельности**

Ниже представлена информация о соотношении чистых активов Организации и её уставного капитала:

Наименование показателя	На 31.12.2021г.	На 31.12.2019 г.	На 31.12.2018 г.
Уставный капитал	10	10	10
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(62)	(952)	(1 186)
Чистые активы	(2 190)	(2 128)	(1 176)

ООО СЗ «Дарстрой-Запад» является действующей, динамично развивающейся организацией, в полном объеме и в установленные сроки представляющей бухгалтерскую и налоговую отчетность, начисляющей и выплачивающей заработную плату сотрудникам, платящей налоги и иные обязательные платежи, не имеющей претензий кредиторов, налоговых органов и судебных разбирательств.

Однако чистые активы Организации за последние 3 отчетных периода отрицательны. Причиной того, что стоимость чистых активов Организации меньше её уставного капитала является наличие накопленных убытков, которые связаны с отсутствием выручки Застройщика при имеющихся расходах. Данные обстоятельства закономерны для организаций-Застройщиков, отражающих выручку по окончании строительства и введении объекта строительства в эксплуатацию.

В 2019 году ООО СЗ «Дарстрой-Запад» получило разрешение на строительство нового объекта. В 2020 году запущен объект «Жилой комплекс по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ отделение почтовой связи», заключен договор на проектное

финансирование в АО «АЛЬФА-БАНК. На счета эскроу поступают средства участников строительства по заключенным договорам ДДУ.

По окончании строительства ООО СЗ «Дарстрой-Запад» планирует получение прибыли, покрывающей накопленные убытки. Соответственно стоимость чистых активов Организации будет больше уставного капитала.

Руководством ООО СЗ «Новосфера» дана оценка способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность и исполнять свои обязательства в течение как минимум 12 месяцев, следующих за окончанием отчетного 2021 года, в том числе с учетом влияния последствий распространения коронавирусной инфекции COVID-19 и СПОД, описанных в п.1 разделе 7 «События после отчетной даты» настоящих Пояснений. В сложившихся условиях собственники и руководство Организации считают, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и собственники и руководство Организации не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Однако, руководство оценивает, что обстоятельства, описанные в п.1 раздела 7 «События после отчетной даты» настоящих Пояснений, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно. Собственники и руководство Организации считают, что ими предпринимаются все возможные надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости и непрерывности деятельности Организации в текущих условиях

**Генеральный директор  
ООО СЗ «Дарстрой-Запад»**

**Ведущий бухгалтер ООО «НЕОТЕХЗАКАЗ»  
(по договору оказания услуг по бухгалтерскому  
сопровождению №БУ-1 от 01.02.2022г.)**



**Осипова Л.О.**

**Подоглян Л.А.**