

# АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Учредителям ООО СЗ «ГРАД-РАЗВИТИЕ»

## Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАД-РАЗВИТИЕ» (ОГРН 1113668034050), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах - отчета о целевом использовании средств за 2021 год, включая основные положения учетной политики.

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

## Основание для выражения мнения

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

## Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о

непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Руководство, которое наделено полномочиями лиц, отвечающих за корпоративное управление, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

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

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

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

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие

события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

В.П. Шипилов

Генеральный директор аудиторской организации,  
руководитель аудита, по результатам которого составлено  
аудиторское заключение (ОРНЗ 20806004676)



(подпись)

Аудиторская организация:

ООО «Марк-Е»

ОГРН 1023601549256,

394040, г. Воронеж, ул.232 Стрелковой дивизии, дом 27, офис 8

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,

ОРНЗ 10706007262

«25» апреля 2022 года

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАД-РАЗВИТИЕ"	Дата (число, месяц, год)	24   03   2022
Идентификационный номер налогоплательщика		По ОКПО	30066522
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	ИНН	3666173241
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКВЭД 2	71.12.2
Единица измерения: тыс. руб.		по ОКОПФ/ОКФС	12300   16
Местонахождение (адрес)	г. Воронеж, ул. 45 стрелковой дивизии, д. 110, ПОМЕЩ. 79 ОФИС 9/7, 394016	по ОКЕИ	384

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора Марк-Е, ООО

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

ИНН 3665033121  
ОГРН/ОГРНИП 1023601549256

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2021 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2020 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2019 г. <sup>5</sup>
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	848 179
	земельные участки	1151	-	-	-
	незавершенное производство по долевого строительству	1152	-	-	848 179
	основные средства	1153	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 372 296	1 445 976	-
	Итого по разделу I	1100	1 372 296	1 445 976	848 179
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	41 204	-
	готовая продукция	1211	-	-	-
	материалы	1212	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	793 016	1 309 203	1 891 457
	договоры долевого участия	1231	-	-	1 891 457
	прочие	1232	-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 571	340 124	22 466
	Прочие оборотные активы	1260	-	843	-
	Итого по разделу II	1200	797 587	1 691 374	1 913 923
	<b>БАЛАНС</b>	1600	2 169 883	3 137 350	2 762 102

Документ подписан электронной подписью  
директор ЭДО ООО "Компания "Тензор"  
электронный документ 8ddf7728-5d69-4d23-874f-4cfc1dc2dc9a

ООО СЗ "ГРАД-РАЗВИТИЕ", Гончаров Сергей Викторович, генеральный директор  
30.03.2022 16:13 (MSK), Сертификат № 41FBCF0040ADE8A5404A704A4EA13F96

Декларация ИФНС России по Коминтерновскому району г. Воронежа, Лещева Елена  
Валериевна  
31.03.2022 05:53 (MSK), Сертификат № 5D9DCA0004AFFFA74C8R3C1FD159F5D4

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2021 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2020 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2019 г. <sup>5</sup>
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ <sup>6</sup></b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	80 100	80 100	80 100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	( - ) <sup>7</sup>	( - )	( - )
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	115 998	17 078	13 987
	Итого по разделу III	1300	196 098	97 178	94 087
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	51 000	1 000	1 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 734 889	2 856 362	2 597 989
	Договоры участия в долевом строительстве	1451	-	-	2 597 989
	Итого по разделу IV	1400	1 785 889	2 857 362	2 598 989
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	10 000	10 000	10 000
	Кредиторская задолженность	1520	177 896	172 810	59 026
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Договоры долевого участия	1531	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	187 896	182 810	69 026
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 169 883	3 137 350	2 762 102

Руководитель  Гончаров С.В.  
 (подпись) (квалификационная подпись)  
 24 " марта 2022 г.



**Примечания**

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетная дата отчетного периода.
4. Указывается предыдущий год.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация именуется указанным раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный фонд", "Целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

Документ подписан электронной подписью  
 директор ЭДО ООО "Компания "Тензор"  
 электронный документ 8ddf7728-5d69-4d23-874f-4cfc1dc2dc9a

**Декларация ИФНС России по Коминтерновскому району г. Воронежа, Лещева Елена Валериевна**  
 31.03.2022 05:53 (MSK) Сертификат № 5D9DC00004EFFF474C8R3CFD159F5D4

5

Отчет о финансовых результатах  
за 2021 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"ГРАД-РАЗВИТИЕ"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
Единица измерения: тыс. руб.

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

КОДЫ		
0710002		
24	03	2022
30066522		
3666173241		
71.12.2		
12300		16
384		

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 2021 г. <sup>3</sup>	За 2020 г. <sup>4</sup>
	Выручка <sup>5</sup>	2110	-	25 485
	Себестоимость продаж	2120	( - )	( - )
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	25 485
	Коммерческие расходы	2210	( - )	( - )
	Управленческие расходы	2220	( - )	( - )
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	25 485
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	7 436	1 404
	Проценты к уплате	2330	( - )	( - )
	Прочие доходы	2340	97 844	-
	Прочие расходы	2350	( 731 )	( 20 695 )
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	104 549	6 194
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	( - )	( - )
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	(5 629)	(3 103)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	98 920	3 091

6

Документ подписан электронной подписью  
оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"  
электронный документ 8ddf7728-5d69-4d23-874f-4cfc1dc2dc9a

Декларация ИФНС России по Коинтерновскому району г. Воронежа, Лещева Елена  
Валериевна  
31.03.2022 05:53 (MSK), Сертификат № 5D9DCA0004AFFFFA74C8R3C1FD159F5D4

ООО СЗ "ГРАД-РАЗВИТИЕ", Гончаров Сергей Викторович, генеральный директор  
30.03.2022 16:13 (MSK), Сертификат № 41FBCF0040ADE8A5404A704A4EA13F96

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 2021 г. <sup>3</sup>	За 2020 г. <sup>4</sup>
	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 <sup>6</sup>	2500	98 920	3 091
	<b>СПРАВОЧНО</b> Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  Гончаров С.В.  
(подпись) (расшифровка подписи)

" 24 " марта 2022 г. - Развитие»

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ДК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
6. Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода".

Документ подписан электронной подписью  
генератора ЭДО ООО "Компания "Тензор"  
электронный документ 8ddf7728-5d69-4d23-874f-4cfc1dc2dc9a

**Декларация** ИФНС России по Коминтерновскому району г. Воронежа, Лещева Елена Валериевна  
31.03.2022 05:53 (MSK) Сертификат № 5D9DCD0004DFFFFA74CA83CFD159F5D4

7

Отчет о целевом использовании средств  
за 2021 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАД-РАЗВИТИЕ"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
Единица измерения: тыс. руб.

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

КОДЫ		
0710003		
24	03	2022
30066522		
3666173241		
71.12.2		
12300		16
384		

Пояснения	Наименование показателя	код НИ/стат	За 2021 г. <sup>1</sup>	За 2020 г. <sup>2</sup>
1	2	3	4	5
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	314 477	22 466
	<b>Поступило средств</b>			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности организации	6240	-	-
	Прочие	6250	410 286	824 025
	Всего поступило средств	6200	410 286	824 025
	<b>Использовано средств</b>			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	724 763	532 014
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	( - )	( - )
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	( - )	( - )
	иные мероприятия	6313	( 724 763 )	( 532 014 )
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	( - )	( - )
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	( - )	( - )
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	( - )	( - )
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	( - )	( - )
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	( - )	( - )
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	( - )	( - )
	прочие	6326	( - )	( - )
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	( - )	( - )
	Прочие	6350	( - )	( - )
	Всего использовано средств	6300	( 724 763 )	( 532 014 )
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	314 477

Руководитель Гончаров С.В.  
(подпись)  
(расшифровка подписи)  
24 " марта 2022 г.

Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду

Документ подписан электронной подписью  
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"  
Электронный документ 8ddf7728-5d69-4d23-874f-4cfc1dc2dc9a

ООО СЗ "ГРАД-РАЗВИТИЕ", Гончаров Сергей Викторович, генеральный директор  
30.03.2022 16:13 (MSK), Сертификат № 41FBCF0040ADE8A5404A704A4EA13F96

Декларация ИФНС России по Коминтерновскому району г. Воронежа, Лещева Елена Валериевна  
31.03.2022 05:53 (MSK), Сертификат № 5D9DCA0004AEEEA74CA83C1ED159E5D4



Пронумеровано и прошнуровано

*В. П. Шипилов* листов

Генеральный директор ООО «Марк-Е»

Шипилов В. П.

