



Группа обслуживающих компаний BLcons

**Аудиторское заключение независимого аудитора
ООО "БЛКонс Групп Аудит Департмент"
по результатам проведения аудита
годовой бухгалтерской отчетности
общества с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 1
за период с 23.03.2021 по 31.12.2021**

191002, Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, 15-17, оф. 103
Тел./Факс: +7 (812) 575-84-01, +7 (812) 572-26-49

www.blcons.ru



Группа обслуживающих компаний BLcons

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

**Единственному участнику
общества с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 1»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 1» (ОГРН 121470004738, 188669, Ленинградская обл., м. р-н Всеволожский, г.п. Мурино, г. Мурино, ул. Новая, д. 13, корп. 2, пом. 2-Н), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за период с 23.03.2021 по 31.12.2021, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе, отчета об изменениях капитала за период с 23.03.2021 по 31.12.2021, отчета о движении денежных средств за период с 23.03.2021 по 31.12.2021 и пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 1» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за период с 23.03.2021 по 31.12.2021 в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе "Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности" настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к 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 и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля,



Группа обслуживающих компаний BLcons

которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском

191002, Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, 15-17, оф. 103

Тел./Факс: +7 (812) 575-84-01, +7 (812) 572-26-49

www.blcons.ru



Группа обслуживающих компаний BLcons


заклучении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Генеральный директор  М.А. Стригалёва (ОПНЗ 22006017246)

Руководитель аудита,
по результатам которого составлено аудиторское заключение

 М.А. Стригалёва (ОПНЗ 22006017246)

Аудиторская организация:

общество с ограниченной ответственностью "БЛКонс Групп Аудит Департамент",
ОГРН 1037843119093,

191002, город Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 15-17, офис 103,

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация "Содружество" (СРО ААС), ОПНЗ 12006019258.

"28" апреля 2022 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2021 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2021
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 1"	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	4703182217	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес)	188669, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Мурино г., Новая ул., д. № 13, корп. К. 2, пом. 2Н			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "БЛКонс Групп Аудит Департамент"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7825446624	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1037843119093	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	354 379	-	-
	Итого по разделу I	1100	354 379	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	21 002	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	13 220	-	-
	в том числе:				
	расчеты с покупателями и заказчиками	12301	5	-	-
	расчеты по налогам и сборам	12302	915	-	-
	расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	12303	12 300	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	70 470	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	104 692	-	-

	БАЛАНС	1600	459 071	-	-
--	--------	------	---------	---	---

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3	-	-
	Итого по разделу III	1300	103	-	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	391 441	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	391 441	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	67 527	-	-
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	42 499	-	-
	расчеты по налогам и сборам	15202	1	-	-
	расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	1	-	-
	расчеты с персоналом по оплате труда	15204	1	-	-
	расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	15205	25 025	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	67 527	-	-
	БАЛАНС	1700	459 071	-	-

Руководитель

(подпись)

Южанин Алексей

Александрович

(расшифровка подписи)

18 февраля 2022 г.



Отчет о финансовых результатах
за 23.03.2021 - Декабрь 2021 г.

Форма по ОКУД _____
Дата (число, месяц, год) _____

Организация Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 1" по ОКПО _____

Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2 _____

Организационно-правовая форма / форма собственности _____ по ОКОПФ / ОКФС _____

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКЕИ _____

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710002		
31	12	2021
4703182217		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 23.03.2021 - 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	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	4	-
	Прочие расходы	2350	-	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	4	-
	Налог на прибыль	2410	(1)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(1)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	3	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 23.03.2021 - 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	3	-
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

**Южанин Алексей
Александрович**

(расшифровка подписи)

18 февраля 2022 г.



Отчет об изменениях капитала
за 23.03.2021 - Декабрь 2021 г.

Коды		
0710004		
31	12	2021
4703182217		
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 "ПРАВООБЕРЕЖНЫЙ 1"

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	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	-	-	-	-	-	-
За 2021 г.	3310	100	-	-	-	3	103
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	3	3
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	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
уставный капитал	3317	100	-	-	-	-	100
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	100	-	-	-	3	103

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	103	-	-

Руководитель _____
 (подпись)

**Южанин Алексей
 Александрович**
 (расшифровка подписи)



18 февраля 2022 г.

Отчет о движении денежных средств
за 23.03.2021 - Декабрь 2021 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью	по ОКПО	31	12	2021
Идентификационный номер налогоплательщика	"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 1"	ИНН	4703182217		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За 23.03.2021 - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
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	(320 979)	-
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(230 802)	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(17)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(148)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
целевое расходование на строительство объектов	4125	(31 595)	-
прочие платежи	4129	(58 417)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(320 979)	-
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За 23.03.2021 - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	391 449	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	391 349	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
уставный капитал	4315	100	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	391 449	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	70 470	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	-	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	70 470	-
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Южанин Алексей
Александрович
(расшифровка подписи)

18 февраля 2022 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 1”

188669, Ленинградская обл., м.р-н Всеволожский, г.п. Муринское, г. Мурино, ул. Новая, д. 13, корп. 2,
пом. 2-Н

ИНН 4703182217, ОГРН 121470004738

Почтовый адрес: 197198, СПб, пр-т Добролюбова, д. 8, лит А

e-mail: info@cds.spb.ru

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за период с
23.03.2021г. по 31.12.2021г.

1. Сведения об Обществе.

- 1.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью “СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 1” (далее – Общество).
- 1.2. Юридический и фактический (почтовый) адрес: 188669, Ленинградская обл., м.р-н Всеволожский, г.п. Муринское, г. Мурино, ул. Новая, д. 13, корп. 2, пом. 2-Н.
- 1.3. Дата государственной регистрации – 23.03.2021, ОГРН 121470004738.
- 1.4. Основные виды деятельности организации: деятельность заказчика-застройщика.
- 1.5. Уставный капитал Общества на 31.12.2021 составляет 100 000 рублей. Уставный капитал оплачен полностью.
- 1.6. Единственным Участником Общества по состоянию на 31.12.2021 является АО «Группа «ЦДС».
- 1.7. Общество применяет общую систему налогообложения.
- 1.8. Общество подлежит обязательному аудиту (на основании п.5 ст.3 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ “Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации”).

2. Бухгалтерская отчетность

- 2.1. Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

3. Основные элементы учетной политики Общества

- 3.1. Основные элементы учетной политики представлены в виде Приложения к настоящей Пояснительной записке.

4. Непрерывность деятельности Общества

- 4.1. У Общества отсутствует неопределенность в способности в будущем продолжать непрерывную деятельность, на основании следующих факторов:
 - не имели место события или условия, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность;
 - оценка руководством способности Обществом продолжать непрерывно свою деятельность охватывала период, составляющий не менее 12 месяцев, начиная с отчетной даты.
- 4.2. В период между отчетной датой и датой подписания годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год произошли геополитические события, в результате которых некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении Российской Федерации. Данные события в обозримом будущем не могут оказать существенное влияние на деятельность Общества.

5. Финансово-хозяйственная деятельность Общества

- 5.1. Финансово-хозяйственная деятельность в 2021 году была направлена на осуществление основной деятельности Общества.
- 5.2. Общество не имело каких-либо существенных событий, связанных с распространением COVID-19, которые могли бы оказать влияние на финансовую деятельность за 2021 год.
- 5.3. Руководство Обществом в отчетном периоде осуществлялось генеральным директором Южанином Алексеем Александровичем.
- 5.4. Среднегодовая численность работающих в Обществе за 2021 год составила – 1 человек.

6. Операции со связанными сторонами

В значении Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» конечным бенефициаром является Медведев Михаил Анатольевич.

В соответствии с п. 13 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» к группе компаний ЦДС относятся следующие юридические лица:

- АО «ГРУППА «ЦДС» - основное хозяйственное общество.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 8» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 7» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 9» - дочерняя компания
- ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 2» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 5» - дочерняя компания
- ООО «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 6» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 2» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 4» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 1» - дочерняя компания
- ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 3» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 3» - дочерняя компания
- ООО «КЦ «ЦДС» - дочерняя компания

- ООО «ПРИНЕВСКИЙ 2» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УНИВЕРСАЛ ИНВЕСТ КАМЕНКА 2» - дочерняя компания
- ООО «ЦДС-ПРОЕКТ» - дочерняя компания
- ООО «ГК» - дочерняя компания
- ООО «ПРИНЕВСКИЙ 4» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УНИВЕРСАЛ ИНВЕСТ КАМЕНКА» - дочерняя компания
- ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 6» - дочерняя компания
- ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 4» - дочерняя компания
- ООО «ГОРОДСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА» - дочерняя компания
- ООО «НЕВАСТРОЙ» - дочерняя компания
- ООО «ОХТИНСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 1» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 4» - дочерняя компания
- ООО « СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 2» - дочерняя компания
- ООО «ГРАДИНВЕСТ»
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 2» - дочерняя компания
- ООО «БАЛТИНВЕСТГРУПП» - дочерняя компания
- ООО «ИНВЕСТКАПИТАЛ» - дочерняя компания
- ООО «АПОЛЛО» - дочерняя компания
- ООО «СТРОЙ ПРОГРЕСС» - дочерняя компания
- ООО «ГК «ЦДС» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УНИВЕРСАЛ ИНВЕСТ КАМЕНКА 1» - дочерняя компания
- ООО «ЛТС» - дочерняя компания
- ООО «ПРИНЕВСКИЙ 1» - дочерняя компания

- ООО «ЦДС-ВОЛКОВСКИЙ» - дочерняя компания
- ООО «ЦДС» - дочерняя компания
- ООО «КОНСАЛТ-НЕДВИЖИМОСТЬ» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 3» - дочерняя компания

6.1. Объем операций с аффилированными лицами в отчетном периоде составил:

гр-н Южанин Алексей Александрович:

- выплата гр-ну Южанину Алексею Александровичу заработной платы в размере 18,3 тысяч рублей.

Медведев Михаил Анатольевич:

- произведена оплата уставного капитала в сумме 100 тысяч рублей.

ООО "Развитие":

- передача ООО "Развитие" затрат заказчика по строительству жилого комплекса на сумму 76 251,1 тысяч рублей, включая НДС; стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 12 202 тысяч рублей
- перечислены денежные средства на финансирование заказчика по строительству жилого комплекса в сумме 31 594,9 тысяч рублей;
- выполнение функций заказчика в размере 100 тысяч рублей, включая НДС; стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 100 тысяч рублей
- выдан беспроцентный заем на строительство жилого комплекса в сумме 207 610 тысяч рублей на 31.12.2021;
- расчетами закрыт аккредитив Сбербанка в сумме 56 858 тысяч рублей.

ООО "ЦДС":

- оказание ООО "ЦДС" услуг по управлению проектом на сумму 2 000 тысяч рублей, включая НДС; стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 2 000 тысяч рублей
- оказаны агентские услуги по рекламе в сумме 21 596,5 тысяч рублей. стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 21 596,5 тысяч рублей

ООО "КЦ "ЦДС":

- оказание ООО "КЦ "ЦДС" услуг по привлечению дольщиков на сумму 14 300,4 тысячи рублей. стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 14 300,4 тысяч рублей

ООО "ЦДС - Проект":

- переданы проектные работы по строительству жилого комплекса на сумму 6 840 тысяч рублей; стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 6 840 тысяч рублей

ООО "Перспектива Девелопмент":

- передана стоимость оплаченных земельных участков в сумме 77 781,1 тысяч рублей;
- получены денежные средства за оплату земельных участков в сумме 77 781,1 тысяч рублей;
- переданы допрасходы по обустройству земельных участков в сумме 3 428,5 тысяч рублей. стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 3 428,5 тысяч рублей

ООО "ИнвестКапитал":

- оказание услуг на сумму 232,3 тысяч рублей; стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 232,3 тысяч рублей

ООО "СЗ «Правобережный 2":

- передана стоимость проектных работ в сумме 98 тысяч рублей; стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 98 тысяч рублей

7. События после отчетной даты

24 февраля 2022 года была начата специальная военная операция на Украине в связи с чем западными странами были наложены санкции в отношении Российской Федерации. Мы планируем возможный рост стоимости используемых нами сырья, материалов, финансовых и иных ресурсов, что может привести к увеличению стоимости строительства возводимых объектов из-за роста цен и заимствований на внутреннем и мировом рынках. В связи с тем, что расчеты с основными поставщиками осуществляются нами в рублях, а также в связи с тем, что все основные покупатели – это российские лица, расчеты с которыми также осуществляются в рублях мы полагаем, что вышеупомянутые санкции не окажут существенного влияния на бизнес-процессы Компании в среднесрочной перспективе.

8. Информация об обеспечении обязательств полученных и выданных

- 8.1. В связи с заключением договоров участия в долевом строительстве, в течение 2021 года Общество выдало участникам таких договоров обеспечения обязательств в размере 1 357 777,9 тысяч рублей (сумма по объектам недвижимого имущества, указанная в договорах участия в долевом строительстве).
- 8.2. В течение 2021 года Общество не получало от контрагентов обеспечения обязательств.

9. Раскрытие информации об отдельных строках бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский баланс на 31.12.2021

- 9.1. В состав строки 1190 "Прочие внеоборотные активы" включены, в том числе:
- сумма затрат на строительство жилых комплексов – 271 849,7 тысяч рублей;
 - сумма выданных авансов строительным организациям - 82 529,5 тысяч рублей.
- 9.2. В состав строки 1220 "Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям" включены, в том числе:
- суммы налога на добавленную стоимость в размере 20 963,9 тысяч рублей, подлежащие распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности.
- 9.3. В состав строки 1230 "Дебиторская задолженность" включены, в том числе:
- сумма задолженности заказчика по строительству жилого комплекса в сумме 12 299,8 тысяч рублей, срок погашения которой ожидается в течение 12 месяцев.
- 9.4. В состав строки 1520 "Кредиторская задолженность" включены, в том числе:
- задолженность перед поставщиками (подрядчиками), срок погашения которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты – 42 499 тысяч рублей.
 - задолженность по предъявленным ООО «ЦДС» расходам по рекламе и сумме 21 596,5 тысяч рублей, срок погашения которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты;
 - задолженность перед ООО «Перспектива Девелопмент» по оплате за допрасходы по земельным участкам в сумме 3 428,5 тысяч рублей, срок погашения которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Отчет о финансовых результатах за 2021 год

- 9.5. В состав строки 2340 "Прочие доходы" включена:
- сумма доходов от оказанных услуг в размере 4 тысяч рублей.

28 февраля 2022г. Генеральный директор _____ / Южанин Алексей Александрович /



Приложение к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за период с 23.03.2021г. по 31.12.2021г.:

Основные элементы учетной политики Общества

Общее

1. Определение критерия существенности в целях применения положений ПБУ 22/2010 "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности", утвержденного Приказом Минфина России от 28.06.2010 №63н, по исправлению ошибок:

- не более 5% от среднего значения суммы активов Общества, рассчитанных по состоянию на конец отчетного года, а также года, предшествовавшего отчетному году.
2. Ответственность за организацию и состояние бухгалтерского учета в организации, соблюдение законодательства о бухгалтерском учете возлагается на руководителя.
3. Обязанности по ведению бухгалтерского учета в Обществе возложены на ее руководителя.
4. Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта 1С.

Капитальные вложения

1. Учет долгосрочных инвестиций ведется в соответствии с "Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций", утвержденных Приказом Минфина 30.12.1993 №160 на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы" по фактическим расходам:

- в целом по объекту строительства (зданию, сооружению, жилому комплексу и др.), либо по корпусам (в случаях, если объект – жилой комплекс, состоит из нескольких зданий);
- по приобретаемым отдельным объектам основных средств;
- земельным участкам;
- объектам природопользования;
- нематериальным активам.

2. Стоимость земельного участка, предназначенного для строительства (создания) объекта инвестирования / долевого участия, в зависимости от условий хозяйствования, сложившихся на дату отражения факта хозяйственной деятельности, включается в стоимость последних одним из следующих способов:

- путем включения стоимости земельного участка (земельных участков) в стоимость строительства (создания) объекта инвестирования / долевого участия при условии того, что на указанном земельном участке (земельных участках) было запланировано строительство (создание) одного объекта инвестирования / долевого участия;
- в случае если на земельном участке (земельных участках) запланировано строительство (создание) нескольких объектов инвестирования / долевого участия стоимость земельного участка (земельных участков) распределяется между этими объектами инвестирования / долевого участия в следующем порядке:
 - пропорционально количеству объектов инвестирования / долевого участия, строительство (создание) которых запланировано на земельном участке (земельных участках), либо
 - пропорционально площади, занимаемой объектами инвестирования / долевого участия на земельном участке (земельных участках), при условии того, что Общество располагает достоверными данными, необходимыми для такого расчета.

3. При этом под объектом инвестирования / долевого участия в целях Учетной политики следует понимать отдельный объект калькуляции затрат, учитываемый Обществом в бухгалтерском учете по дебету счета 08 "Вложения во внеоборотные активы".

Доходы

1. Критерием отнесения к доходам от обычных видов деятельности считается систематичность их поступления и возможность планирования объемов поступления.
2. Доходом от оказания услуг застройщика, в рамках реализации инвестиционного проекта, признается разница между ценой объектов инвестирования, указанных в договорах инвестирования / долевого участия и расходов на строительство (создание), включая расходы застройщика, понесенные им при организации строительства (создания) указанных объектов. Доход застройщика признается по мере исполнения договоров на реализацию жилых либо нежилых помещений.
3. Момент возникновения дохода от оказания услуг застройщика (финансовый результат) определяется на дату, на которую одновременно будут выполнены следующие условия:
 - подписаны документы о передаче определенных объектов строительства;
 - завершено расходование денежных средств, полученных застройщиком от участников долевого строительства на цели, установленные Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", либо от инвесторов.
4. Указанные доходы признаются ежемесячно по мере передачи инвестору (дольщику) проинвестированной им доли в соответствии с подписанным обеими сторонами актом приема-передачи.

Расходы

1. Прямые расходы – затраты, непосредственно связанные с производством продукции (работ, услуг), учитываются на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы". Аналитический учет организован по видам объектов инвестирования / долевого участия, статьям затрат.
 2. К косвенным расходам относятся все иные расходы, понесенные Обществом в течение отчетного периода при производстве и реализации продукции (работ, услуг). При этом общехозяйственные расходы учитываются на счете 26 "Общехозяйственные расходы", коммерческие расходы – на счете 91.02 "Прочие расходы". Аналитический учет организован по видам статей затрат.
 3. При осуществлении организацией деятельности застройщика сумма фактических расходов, связанных с обеспечением текущей деятельности, распределяется следующим образом:
 - расходы, непосредственно связанные со строительством (созданием) объектов инвестирования / долевого участия учитываются по дебету счета 08 "Вложения во внеоборотные активы". Аналитический учет организован по видам объектов инвестирования / долевого участия, статьям затрат;
 - коммерческие расходы (услуги, оказанные агентствами недвижимости) учитываются в следующем порядке:
 - до момента начала передачи инвесторам (дольщикам) законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия – учитываются обособленно по дебету счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" и признаются в составе расходов текущего периода по мере передачи инвесторам (дольщикам), либо покупателям законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия;
 - после начала передачи инвесторам (дольщикам) законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия признаются в составе расходов текущего периода по дебету счета 91 "Прочие доходы, расходы" по мере их поступления.
- Информация об коммерческих расходах отражается Обществом в Отчете о финансовых результатах по строке 2210 "Коммерческие расходы".

- общехозяйственные расходы учитываются в следующем порядке:
 - до момента начала передачи инвесторам (дольщикам) законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия – учитываются обособленно по дебету счета 26 “Общехозяйственные расходы” и ежеквартально списываются в дебет счета 08 “Вложения во внеоборотные активы”;
 - после начала передачи инвесторам (дольщикам) законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия признаются в составе расходов отчетного периода по мере их поступления путем отнесения в дебет счета 91 “Прочие доходы, расходы”.

Информация об общехозяйственных расходах отражается Обществом в Отчете о финансовых результатах по строке 2220 “Управленческие расходы”.

Резервы

1. Создание оценочных резервов в целях бухгалтерского учета регламентировано положением ПБУ 21/2008 “Изменения оценочных значений”, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 №106н, а также положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 №34н.
2. Учет резервов предстоящих расходов в целях бухгалтерского учета осуществляется в соответствии с требованиями положения ПБУ 8/2010 “Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы”, утвержденного Приказом Минфина России от 13.12.2010 №167н.
3. При этом Общество не отражает в бухгалтерском учете информацию о сумме резерва на ремонт основных средств.

28 февраля 2022г. ~~Генеральный директор~~ / Южанин Алексей Александрович /

