



# Аудиторское заключение независимого аудитора

Участникам  
Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Притяжение»

## Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Притяжение» (далее – ООО «СЗ «Притяжение»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

## Основание для выражения мнения

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

## Ответственность руководства и участников 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.

Участники 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 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 участниками 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.

Директор ООО "ПК-Аудит"



А.М. Ростовцев

квалификационный аттестат аудитора К 015228,  
выдан ЦАЛТАК РФ 08.04.2004 г., ОРНЗ  
21606075156

А.М. Ростовцев

Руководитель задания по аудиту, по  
результатам которого составлено  
аудиторское заключение

квалификационный аттестат аудитора К 015228,  
выдан ЦАЛТАК РФ 08.04.2004 г., ОРНЗ 21606075156

Дата аудиторского заключения

29 апреля 2022 г.

## Аудируемое лицо

### Наименование:

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный Застройщик  
«Притяжение»

### Адрес юридического лица в пределах места нахождения юридического лица:

300034, Тульская обл., г. Тула, ул.  
Пушкинская, д. 53, этаж 6

### Государственная регистрация:

Зарегистрировано за основным  
государственным номером 1177154010692

## Аудитор

### Наименование:

Общество с ограниченной ответственностью "ПК-  
Аудит" (ООО "ПК-Аудит").

### Адрес юридического лица в пределах места нахождения юридического лица:

300041, Россия, г. Тула, ул. Революции, д. 10  
оф.143

### Государственная регистрация:

Зарегистрировано за основным государственным  
номером 1027100970159.

### Членство в саморегулируемой организации аудиторов:

Саморегулируемая организация аудиторов  
Ассоциация «Содружество» (СРО ААС).



Номер в реестре аудиторских организаций  
саморегулируемой организации аудиторов:

ОРНЗ – 11606070947.

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

|                                                                                                                             |                          |                |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------|----------------|
|                                                                                                                             |                          |                | <b>Коды</b>    |
|                                                                                                                             | Форма по ОКУД            |                | <b>0710001</b> |
|                                                                                                                             | Дата (число, месяц, год) | 31   12   2021 |                |
| Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРИТЯЖЕНИЕ"</b>                     | по ОКПО                  | 15574296       |                |
| Идентификационный номер налогоплательщика                                                                                   | ИНН                      | 7106078539     |                |
| 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            |                |
| Местонахождение (адрес)<br><b>300034, Тульская обл, Тула г, Пушкинская ул, д. № 53, этаж 6</b>                              |                          |                |                |
| Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ  |                          |                |                |
| Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора<br><b>ООО "РК-Аудит"</b> |                          |                |                |
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора                                  | ИНН                      | 7107059352     |                |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора                             | ОГРН/ОГРНИП              | 1027100970159  |                |

| 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 | -                     | -                     | -                     |
|           | Основные средства                                          | 1150 | 252 618               | -                     | -                     |
|           | Доходные вложения в материальные ценности                  | 1160 | -                     | -                     | -                     |
|           | Финансовые вложения                                        | 1170 | -                     | -                     | -                     |
|           | Отложенные налоговые активы                                | 1180 | -                     | -                     | -                     |
|           | Прочие внеоборотные активы                                 | 1190 | -                     | -                     | -                     |
|           | Итого по разделу I                                         | 1100 | 252 618               | -                     | -                     |
|           | <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                                |      |                       |                       |                       |
|           | Запасы                                                     | 1210 | -                     | -                     | -                     |
|           | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям  | 1220 | -                     | -                     | -                     |
|           | Дебиторская задолженность                                  | 1230 | 9 028                 | -                     | -                     |
|           | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | -                     | -                     | -                     |
|           | Денежные средства и денежные эквиваленты                   | 1250 | 318                   | 2                     | 1                     |
|           | Прочие оборотные активы                                    | 1260 | 67                    | 64                    | 55                    |
|           | Итого по разделу II                                        | 1200 | 9 413                 | 67                    | 56                    |
|           | <b>БАЛАНС</b>                                              | 1600 | 262 031               | 67                    | 56                    |

Общество с ограниченной  
ответственностью  
«РК-Аудит»

**Аудиторское заключение**



| Пояснения | Наименование показателя                                                | Код  | На 31 декабря<br>2021 г. | На 31 декабря<br>2020 г. | На 31 декабря<br>2019 г. |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>ПАССИВ</b>                                                          |      |                          |                          |                          |
|           | <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>                                          |      |                          |                          |                          |
|           | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 10                       | 10                       | 10                       |
|           | Собственные акции, выкупленные у акционеров                            | 1320 | -                        | -                        | -                        |
|           | Переоценка внеоборотных активов                                        | 1340 | -                        | -                        | -                        |
|           | Добавочный капитал (без переоценки)                                    | 1350 | -                        | -                        | -                        |
|           | Резервный капитал                                                      | 1360 | -                        | -                        | -                        |
|           | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)                           | 1370 | (154)                    | -                        | -                        |
|           | Итого по разделу III                                                   | 1300 | (144)                    | 10                       | 10                       |
|           | <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                  |      |                          |                          |                          |
|           | Заемные средства                                                       | 1410 | 248 728                  | 56                       | 45                       |
|           | Отложенные налоговые обязательства                                     | 1420 | -                        | -                        | -                        |
|           | Оценочные обязательства                                                | 1430 | -                        | -                        | -                        |
|           | Прочие обязательства                                                   | 1450 | -                        | -                        | -                        |
|           | Итого по разделу IV                                                    | 1400 | 248 728                  | 56                       | 45                       |
|           | <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                  |      |                          |                          |                          |
|           | Заемные средства                                                       | 1510 | -                        | -                        | -                        |
|           | Кредиторская задолженность                                             | 1520 | 13 435                   | 1                        | 1                        |
|           | Доходы будущих периодов                                                | 1530 | -                        | -                        | -                        |
|           | Оценочные обязательства                                                | 1540 | 12                       | -                        | -                        |
|           | Прочие обязательства                                                   | 1550 | -                        | -                        | -                        |
|           | Итого по разделу V                                                     | 1500 | 13 447                   | 1                        | 1                        |
|           | <b>БАЛАНС</b>                                                          | 1700 | 262 031                  | 67                       | 56                       |



Борчхадзе Руслан  
Бадриевич

(расшифровка подписи)

Общество с ограниченной  
ответственностью  
«ПК-Аудит»

Аудиторское заключение

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

|                                                     |                                                                                         |                          |            |    |      |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|----|------|
|                                                     |                                                                                         | Форма по ОКУД            | Коды       |    |      |
|                                                     |                                                                                         | Дата (число, месяц, год) | 0710002    |    |      |
|                                                     |                                                                                         |                          | 31         | 12 | 2021 |
| Организация                                         | Общество с ограниченной ответственностью<br>"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРИТЯЖЕНИЕ" | по ОКПО                  | 15574296   |    |      |
| Идентификационный номер налогоплательщика           |                                                                                         | ИНН                      | 7106078539 |    |      |
| 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        |    |      |

| 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 | (154)                       | -                           |
|           | Прибыль (убыток) от продаж              | 2200 | (154)                       | -                           |
|           | Доходы от участия в других организациях | 2310 | -                           | -                           |
|           | Проценты к получению                    | 2320 | -                           | -                           |
|           | Проценты к уплате                       | 2330 | -                           | -                           |
|           | Прочие доходы                           | 2340 | -                           | -                           |
|           | Прочие расходы                          | 2350 | -                           | -                           |
|           | Прибыль (убыток) до налогообложения     | 2300 | (154)                       | -                           |
|           | Налог на прибыль                        | 2410 | -                           | -                           |
|           | в том числе:                            |      |                             |                             |
|           | текущий налог на прибыль                | 2411 | -                           | -                           |
|           | отложенный налог на прибыль             | 2412 | -                           | -                           |
|           | Прочее                                  | 2460 | -                           | -                           |
|           | Чистая прибыль (убыток)                 | 2400 | (154)                       | -                           |

Общество с ограниченной  
ответственностью  
«ПК-Аудит»

**Аудиторское заключение**

| Пояснения | Наименование показателя                                                                         | Код  | За Январь - Декабрь<br>2021 г. | За Январь - Декабрь<br>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 | (154)                          | -                              |
|           | Справочно<br>Базовая прибыль (убыток) на акцию                                                  | 2900 | -                              | -                              |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию                                                          | 2910 | -                              | -                              |

Руководитель

(подпись)

**Борчхадзе Руслан  
Бадриевич**

(расшифровка подписи)

22 марта 2022 г.

Общество с ограниченной  
ответственностью  
«ПК-Аудит»

Аудиторское заключение



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

|            |    |
|------------|----|
| Коды       |    |
| 0710004    |    |
| 31         | 12 |
| 2021       |    |
| 15574296   |    |
| 7106078539 |    |
| 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 "ПРИТЯЖЕНИЕ"

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               |                                             |                    |                   |                                              | 10    |
| Увеличение капитала - всего:                                | 3210 |                  |                                             |                    |                   |                                              |       |
| в том числе:                                                |      |                  |                                             |                    |                   |                                              |       |
| чистая прибыль                                              | 3211 | X                | X                                           |                    | X                 |                                              |       |
| переоценка имущества                                        | 3212 | X                | X                                           |                    | X                 |                                              |       |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала  | 3213 | X                | X                                           |                    | X                 |                                              |       |
| дополнительный выпуск акций                                 | 3214 |                  |                                             |                    | X                 |                                              |       |
| увеличение номинальной стоимости акций                      | 3215 |                  |                                             |                    |                   | X                                            |       |
| реорганизация юридического лица                             | 3216 |                  |                                             |                    | X                 |                                              |       |
| уменьшение капитала - всего:                                | 3220 |                  |                                             |                    |                   |                                              |       |
| в том числе:                                                |      |                  |                                             |                    |                   |                                              |       |
| убыток                                                      | 3221 | X                | X                                           | X                  |                   |                                              |       |
| переоценка имущества                                        | 3222 | X                | X                                           |                    | X                 |                                              |       |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3223 | X                | X                                           |                    | X                 |                                              |       |
| уменьшение номинальной стоимости акций                      | 3224 |                  |                                             |                    |                   |                                              |       |
| уменьшение количества акций                                 | 3225 |                  |                                             |                    |                   |                                              |       |
| реорганизация юридического лица                             | 3226 |                  |                                             |                    |                   |                                              |       |
| Дивиденды                                                   | 3227 | X                | X                                           | X                  |                   |                                              |       |

Общество с ограниченной ответственностью  
«ПК-Аудит»

Аудиторское заключение

| Наименование показателя                                     | Код  | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Неразмещенная 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               | -                                           | -                  | -                 | -                                         | 10    |
| Увеличение капитала - всего:                                | 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                 | X                                         | -     |
| увеличение номинальной стоимости акций                      | 3315 | -                | -                                           | -                  | X                 | -                                         | X     |
| реорганизация юридического лица                             | 3316 | -                | -                                           | -                  | -                 | -                                         | -     |
| Уменьшение капитала - всего:                                | 3320 | -                | -                                           | -                  | -                 | (154)                                     | (154) |
| в том числе:                                                |      |                  |                                             |                    |                   |                                           |       |
| убыток                                                      | 3321 | X                | X                                           | X                  | X                 | (154)                                     | (154) |
| переоценка имущества                                        | 3322 | X                | X                                           | -                  | X                 | -                                         | -     |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3323 | X                | X                                           | -                  | X                 | -                                         | -     |
| уменьшение номинальной стоимости акций                      | 3324 | -                | -                                           | -                  | X                 | -                                         | -     |
| уменьшение количества акций                                 | 3325 | -                | -                                           | -                  | X                 | -                                         | -     |
| реорганизация юридического лица                             | 3326 | -                | -                                           | -                  | -                 | -                                         | -     |
| Дивиденды                                                   | 3327 | X                | X                                           | X                  | X                 | -                                         | -     |
| Изменение добавочного капитала                              | 3330 | X                | X                                           | -                  | -                 | -                                         | X     |
| Изменение резервного капитала                               | 3340 | X                | X                                           | X                  | -                 | -                                         | X     |
| Величина капитала на 31 декабря 2021 г.                     | 3300 | 10               | -                                           | -                  | -                 | (154)                                     | (144) |

Общество с ограниченной  
ответственностью  
«ПК-Аудит»

Аудиторское заключение

**3. Чистые активы**

| Наименование показателя | Код  | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. | На 31 декабря 2019 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Чистые активы           | 3600 | (144)                 | 10                    | 10                    |

Общество с ограниченной  
ответственностью  
«ПК-Аудит»

**Аудиторское заключение**

Руководитель (подпись)  **Борчадзе Руслан Бадриевич**  
(расшифровка подписи)



22 марта 2022 г.

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

|                                                     |                                                                                                |                          |                          |    |    |      |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----|----|------|
| Организация                                         | Общество с ограниченной ответственностью<br><b>"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРИТЯЖЕНИЕ"</b> | Дата (число, месяц, год) | Форма по ОКУД<br>0710005 | 31 | 12 | 2021 |
| Идентификационный номер налогоплательщика           |                                                                                                | по ОКПО                  | 15574296                 |    |    |      |
| Вид экономической деятельности                      | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика                                    | ИНН                      | 7106078539               |    |    |      |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность                               | по ОКВЭД 2               | 71.12.2                  |    |    |      |
| Единица измерения:                                  | в тыс. рублей                                                                                  | по ОКОПФ / ОКФС          | 12300                    | 16 |    |      |
|                                                     |                                                                                                | по ОКЕИ                  | 384                      |    |    |      |

| 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 | -                           | -                           |
| прочие поступления                                                                                                                  | 4119 | -                           | -                           |
| Платежи - всего                                                                                                                     | 4120 | (240 064)                   | (10)                        |
| в том числе:                                                                                                                        |      |                             |                             |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги                                                                       | 4121 | (197 198)                   | (5)                         |
| в связи с оплатой труда работников                                                                                                  | 4122 | (214)                       | -                           |
| процентов по долговым обязательствам                                                                                                | 4123 | -                           | -                           |
| налога на прибыль организаций                                                                                                       | 4124 | -                           | -                           |
| прочие платежи                                                                                                                      | 4129 | (42 652)                    | (5)                         |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций                                                                                         | 4100 | (240 064)                   | (10)                        |
| <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 | -                           | -                           |
| прочие поступления                                                                                                                  | 4219 | -                           | -                           |
| Платежи - всего                                                                                                                     | 4220 | (1 065)                     | -                           |
| в том числе:                                                                                                                        |      |                             |                             |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов                | 4221 | (1 065)                     | -                           |
| 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 | -                           | -                           |
| прочие платежи                                                                                                                      | 4229 | -                           | -                           |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций                                                                                  | 4200 | (1 065)                     | -                           |

Общество с ограниченной  
ответственностью  
«ПК-Аудит»  
  
Аудиторское заключение



| Наименование показателя                                                                                                   | Код  | За Январь - Декабрь<br>2021 г. | За Январь - Декабрь<br>2020 г. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Денежные потоки от финансовых операций</b>                                                                             |      |                                |                                |
| Поступления - всего                                                                                                       | 4310 | 246 653                        | 11                             |
| в том числе:                                                                                                              |      |                                |                                |
| получение кредитов и займов                                                                                               | 4311 | 246 451                        | 11                             |
| денежных вкладов собственников (участников)                                                                               | 4312 | -                              | -                              |
| от выпуска акций, увеличения долей участия                                                                                | 4313 | -                              | -                              |
| от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.                                                       | 4314 | -                              | -                              |
| прочие поступления                                                                                                        | 4319 | 202                            | -                              |
| Платежи - всего                                                                                                           | 4320 | (5 208)                        | -                              |
| 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 | -                              | -                              |
| прочие платежи                                                                                                            | 4329 | (5 208)                        | -                              |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций                                                                            | 4300 | 241 445                        | 11                             |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период                                                                                | 4400 | 316                            | 1                              |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода                                              | 4450 | 2                              | 1                              |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода                                               | 4500 | 318                            | 2                              |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю                                                  | 4490 | -                              | -                              |

Руководитель

Борчхадзе Руслан  
Бадриевич

(подпись)

Электронный  
подпись

(расшифровка подписи)

22 марта 2022 г.

Общество с ограниченной  
ответственностью  
«ПК-Аудит»

Аудиторское заключение



**Пояснительная записка**  
**к бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «Притяжение» за 2021 год**

**1. Общие сведения**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Притяжение» (ООО «СЗ «Притяжение») зарегистрировано в Межрайонной ИФНС России №12 по Тульской области 05.05.2017 года. Первоначальное наименование общества : ООО «Стройинвест», переименование общества произошло 04.12.2020г.

Обществу присвоены ИНН 7106078539, КПП 710601001, ОГРН 1177154010692

Юридический адрес: 300034, Тульская обл., г. Тула, ул. Пушкинская, д. 53, этаж 6

Бухгалтерский баланс сформирован в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и отчетности.

1.1. Уставный капитал организации: 10 000 (Десять тысяч) рублей (оплачено 100%).

1.2. Учредители и аффилированные лица организации:

- Борчхадзе Руслан Бадриевич - учредитель 100%-ной доли в уставном капитале

1.3. Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика, ОКВЭД 71.12.2

Общество является заказчиком-застройщиком ЖК «Притяжение». Объектом строительства являются 3 многоподъездных жилых дома. Местоположение объекта строительства: Тульская область, Ленинский район, пос. Петровский

Разрешение на строительство № 71-RU71326000-65-2021 от 27.09.2021г. выдано Администрацией города Тула. Срок действия – до 27.09.2024 года.

Общество осуществляет строительство на земельном участке с кадастровым номером 71:14:040401:10070 площадью 34 011.00 м2, находящейся в собственности ООО «СЗ «Притяжение». Разрешенное использование ЗУ: для жилищного строительства.

1.4. Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2021 года составила 3 человека.

1.5. Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

**2. Основные положения учетной политики**

Учетная политика ООО «СЗ «Притяжение» утверждена приказом генерального директора Борчхадзе Р.Б. от 30.12.2020 №7.

В организации применяется линейный метод амортизации.

Затраты на приобретение МПЗ отражаются на счете 10 «Материалы», МПЗ отпускаются по средней себестоимости.

Все затраты, связанные со строительством жилых домов (объектов), а также общестроительные и общехозяйственные расходы отражаются на счете 08.03 "Строительство объектов основных средств" с даты получения разрешения на строительство и до момента завершения строительства. Моментом завершения строительства является дата подписания последнего акта приемки-передачи недвижимости, но не ранее получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию

Готовая продукция учитывается по полной фактической себестоимости (с учетом общехозяйственных расходов).

Средства, полученные от участников долевого строительства (дольщиков) поступают

Общество с ограниченной  
ответственностью  
«РК-Аудит»

Аудиторское заключение

на счета эскроу , открытых в уполномоченном банке АО «БАНК ДОМ.РФ».

Целевые средства дольщиков , поступающие на эскроу-счёт в банке, не являются доходом застройщика

Финансовый результат от оказания услуг застройщика определяется одновременно по завершении оказания услуги в виде экономии застройщика . Финансовый результат от продажи объектов недвижимости, учтенных на счете 43 «Готовая продукция», отражаются на дату регистрации перехода права собственности на них.

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами (п. 8 ПБУ 10/99).

### **3. В отчетном периоде были совершены следующие финансовые операции:**

3.1. Привлекались заемные средства от кредитной организации АО «Банк Дом.рф»

3.2. Заключены новые договора и контракты с подрядчиками-производителями работ и поставщиками ТМЦ.

### **4. Денежные средства**

Денежные средства по состоянию на 31 декабря:

|                                                                    | <b>2021 год</b> |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках (тыс.руб.) | 318,43          |

### **5. Дебиторская и кредиторская задолженности**

Дебиторская задолженность на конец отчетного периода сформировалась в основном за счет авансов, выплаченных подрядчикам.

| Дебиторы с задолженностью свыше 500 тыс.руб | Сумма, руб.  |
|---------------------------------------------|--------------|
| ООО "ОТИС Лифт"                             | 1 936 800,00 |
| ПАО "Россети Центра и Приволжья "           | 1 133 135,84 |
| АО "Тулагорводоканал"                       | 3 104 002,56 |
| АО "Тулагоргаз"                             | 1 791 219,60 |

Кредиторская задолженность является задолженностью по текущим обязательствам и погашается в 1 квартале 2022 года.

| Кредиторы с задолженностью свыше 500 тыс.руб | Сумма, руб.  |
|----------------------------------------------|--------------|
| ИП Бредихин И.Ю.                             | 2 150 500,00 |
| ООО "ЕСН"                                    | 1 549 835,15 |
| ИП Кашеев Н.В.                               | 750 954,15   |
| ИП Порхун В.В.                               | 514 600,00   |
| ПСО "Стройальянс"                            | 1 168 387,00 |
| ООО "Тулмикс-бетон"                          | 1 671 060,00 |
| ООО "Элитстройгрупп"                         | 2 818 060,01 |

Общество с ограниченной  
ответственностью  
«РК-Аудит»

Аудиторское заключение



## 6. Основные показатели деятельности организации за 2021 год

В связи с особенностями ведения бухгалтерского учета заказчиком-застройщиком, до окончания строительства финансовый результат формируется за счет внереализационных доходов и расходов.

В 2021 году общество доходов не имело.

ООО «СЗ «Притяжение» 07.09.2021 заключило кредитный договор с АО «БАНК ДОМ.РФ» с целью осуществления строительства ЖК «Притяжение», состоящий из трех домов. Погашение кредитов и процентов по полученным кредитам будет осуществляться по окончании строительства домов в сроки, указанные в кредитном договоре.

На 31.12.2021 года степень готовности объектов строительства составила:

| Объект (дом) | Сметная стоимость объекта (дома), тыс. руб. | Объем незавершенного стр-ва объекта (дома), тыс. руб. (стр.1150 баланса) | Степень готовности объекта, % | Примечание                    |
|--------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1            | 771 716, 27                                 | 252 618                                                                  | 35                            |                               |
| 2            | 374 158, 48                                 | 0                                                                        | 0                             | к строительству не приступали |
| 3            | 659 865, 77                                 | 0                                                                        | 0                             | к строительству не приступали |
| Итого        | 1 805 740,52                                |                                                                          |                               |                               |

Сумма денежных средств по ДДУ, поступивших на счета эскроу за 2021 год составила:

| Объект (дом) | Поступило средств дольщиков с начала стр-ва объекта (дома) на счета эскроу, тыс. руб. | Примечание                  |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1            | 65 717, 17                                                                            | -                           |
| 2            | 0                                                                                     | счета эскроу не открывались |
| 3            | 0                                                                                     | счета эскроу не открывались |
| итого        | 65 717,17                                                                             |                             |

На конец отчетного периода по дому 1 заключены ДДУ на 31% (67 из 216) объектов долевого строительства.

По домам на конец отчетного периода 2 и 3 договора не заключались.

По состоянию на 31 декабря 2020 Общество не имело просроченных обязательств по страховым взносам, налогам и сборам.

## 7. Численность персонала

Среднесписочная численность работников на 31.12.2021 — 1 человек.

Общество с ограниченной  
ответственностью  
«РК-Аудит»

Аудиторское заключение

## 8. Непрерывность деятельности

Компания считает, что у нее существует необходимый запас для осуществления операционной деятельности в обозримом будущем, а также в ближайшие 12 месяцев с отчетной даты.

Компания своевременно, без задержек выплачивает заработную плату работникам, своевременно и в полном объеме платит соответствующие суммы социальных взносов в страховые фонды и прочих налогов, а также осуществляет без задержки все платежи, касающиеся финансово-хозяйственной деятельности Компании, включая обслуживание займов, кредитов и прочих обязательств перед всеми кредиторами.

## 9. Влияние эпидемиологической ситуации (COVID-19) на организацию.

В связи с распространением коронавирусной инфекции Обществом был разработан и реализован план мероприятий по противодействию негативным последствиям пандемии.

В части снижения риска инфицирования сотрудников Обществом проводилось приобретение средств защиты и дезинфекции, проведение тестирования сотрудников на наличие коронавирусной инфекции, проведение вакцинации.

Приостановки деятельности предприятия не было.

С целью сохранения клиентов и объемов реализации Обществом проводились дополнительные маркетинговые мероприятия

Общество подтверждает, что негативное воздействие COVID-19 не повлияло на возможность организации осуществлять свою деятельность в будущем, а также на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2021 год.

## 10. Влияние глобальных геополитических рисков

В феврале 2022 года на экономическую ситуацию в Российской Федерации отрицательно повлияли обострившийся геополитический конфликт в Украине, а также продолжающиеся международные санкции в отношении отдельных российских организаций и граждан. Эти факторы привели к существенному росту нестабильности на финансовых рынках, частым и существенным изменениям цен, падению курса рубля по отношению к основным мировым валютам, волатильности спроса и цен на международных рынках нефти и газа.

Руководство Общества считает, что текущая политическая и экономическая ситуация не оказывает существенного влияния на деятельность и финансовую устойчивость Общества. Разработанные меры позволят обеспечивать бесперебойное функционирование Общества. По нашим оценкам, описанные обстоятельства не ставят под сомнение непрерывность деятельности Общества по меньшей мере в течение 12 месяцев после отчетной даты. Однако будущие последствия сложившейся ситуации могут отличаться от текущих ожиданий руководства Общества.

Генеральный директор ООО «СЗ «Притяжение»  
12.04.2021



Борчхадзе Р.Б.

Общество с ограниченной  
ответственностью  
«ПК-Аудит»

Аудиторское заключение