



# 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 2022 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 2022 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 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 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 ЦАПАК 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 ЦАПАК РФ 08.04.2004 г., ОРНЗ 21606075156

Дата аудиторского заключения

3 июля 2023 г.

## Аудируемое лицо

Наименование:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"ПРИТЯЖЕНИЕ"

Адрес юридического лица в пределах  
места нахождения юридического лица:

300013, обл. Тульская, г. Тула, ул. Болдина,  
д.65, пом.1, ЭТАЖ 4

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 2022 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		31	12	2022
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРИТЯЖЕНИЕ"</b>	по ОКПО <b>15574296</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН <b>7106078539</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2 <b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ <b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<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	<b>ООО "РК-Аудит"</b>			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>7107059352</b>	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	<b>1027100970159</b>	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	7 688	252 618	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>7 688</b>	<b>252 618</b>	<b>-</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	888 697	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	125 695	9 028	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	968	318	2
	Прочие оборотные активы	1260	68	67	65
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>1 015 428</b>	<b>9 413</b>	<b>67</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>1 023 116</b>	<b>262 031</b>	<b>67</b>

Общество с ограниченной  
ответственностью  
«РК-Аудит»  
**Аудиторское заключение**

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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)	(154)	-
	Итого по разделу III	1300	(144)	(144)	10
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	917 564	248 728	56
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	917 564	248 728	56
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	105 589	13 435	1
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	107	12	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	105 697	13 447	1
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 023 116	262 031	67

Руководитель

**Борчхадзе Руслан  
Бадриевич**

(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

Общество с ограниченной  
ответственностью  
«РК-Аудит»**Аудиторское заключение**



**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация **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

Коды		
0710002		
31	12	2022
по ОКПО		
15574296		
ИНН		
7106078539		
по ОКВЭД 2		
71.12.2		
12300	16	
по ОКОПФ / ОКФС		
по ОКЕИ		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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  
«РК-Аудит»  
**Аудиторское заключение**

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	-	(154)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

**Борчхадзе Руслан  
Бадриевич**

(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

Общество с ограниченной  
ответственностью  
«РК-Аудит»

Аудиторское заключение



**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Коды	
0710004	
31	12 2022
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  
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 2020 г.	3100	10	-	-	-	-	10
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	-	-
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(154)	(154)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(154)	(154)
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	-	-

Общество с ограниченной  
ответственностью  
«РК-Аудит»

**Аудиторское заключение**

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 2021 г.	3200	10	-	-	-	(154)	(144)
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	(154)	(144)

Общество с ограниченной ответственностью «РК-Аудит»

Аудиторское заключение



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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	10	-	-	10
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	10	-	-	10
<b>в том числе:</b>					
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	-	-	-	-

Общество с ограниченной ответственностью «РК-Аудит»

**Аудиторское заключение**

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(144)	(144)	11

Общество с ограниченной  
ответственностью  
«РК-Аудит»  
**Аудиторское заключение**



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

28 февраля 2023 г.



**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация 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

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
15574296		
7106078539		
71.12.2		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	(644 511)	(240 064)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(633 742)	(197 198)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 171)	(214)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(9 598)	(42 652)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(644 511)	(240 064)
<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  
«РК-Аудит»  
**Аудиторское заключение**



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	645 161	246 653
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	633 186	246 451
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	11 975	202
	4320	-	(5 208)
Платежи - всего			
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	645 161	241 445
	4400	650	316
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>			
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	318	2
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	968	318
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Борчхадзе Руслан  
Бадриевич

(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

Общество с ограниченной  
ответственностью  
«РК-Аудит»

Аудиторское заключение

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «СЗ «Притяжение» за 2022 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ «Притяжение», подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### 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

Застройщик, заключает договоры долевого участия (ДДУ) с условием использования ЭСКРОУ счетов.

Деньги, внесенные на ЭСКРОУ счета, отражаются как «Обеспечения обязательств и платежей полученные» на счете 008 (Письмо Минфина России от 11.11.2019 № 03-11-06/2/86786) и являются средствам целевого финансирования (подпункт 14 пункта 1 статьи 251 Налогового кодекса РФ).

Застройщик является организатором строительства, который только аккумулирует денежные средства дольщиков (инвесторов) и обеспечивает их целевое использование.

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 м<sup>2</sup>, находящейся в собственности ООО «СЗ «Притяжение». Разрешенное использование ЗУ: для жилищного строительства.

1.4. Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2021 года составила 12 человек.

1.5. Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

1.6. Состав совета директоров и исполнительного органа Общества представлен следующим образом:



Обязательная информация		Дополнительная информация	
Ф.И.О.	Должность	Общая сумма вознаграждения, выплаченного им	Описание вида выплаченного вознаграждения
• Борчхадзе Руслан Бадриевич	Генеральный директор	180 000,00	оклад

Бенефициарными владельцами Общества являются: Борчхадзе Руслан Бадриевич – доля в Уставном капитале 100 %.

Настоящая отчетность была составлена на бумажном носителе и подписана руководителем Общества «31» марта 2023 г.

## 2. Основные положения учетной политики

Учетная политика ООО «СЗ «Притяжение» утверждена приказом генерального директора Борчхадзе Р.Б. от 29.12.2021 №4.

В организации применяется линейный метод амортизации. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

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

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

Доходы от оказания услуг застройщика признаются единовременно по завершении оказания услуги в виде экономии застройщика по договорам долевого участия (ДДУ). Финансовый результат застройщика от использования средств дольщиков по целевому назначению определяется в целом по объектам строительства в рамках одного разрешения на строительство и отражаются в составе доходов от обычных видов деятельности на счете 90.01 "Выручка" на момент завершения строительства. Экономией застройщика является разница сумм по всем заключенным договорам ДДУ и затратам, понесенным на создание объекта строительства. Доходы от продажи объектов недвижимости, учтенных на счете 43 «Готовая продукция» отражаются на дату регистрации перехода права собственности на них и учитываются на счете 90.01 "Выручка" по каждому объекту недвижимости.

Изменение учетной политики

Общество с ограниченной  
ответственностью  
«РК-Аудит»

Аудиторское заключение



1) С 1 января 2022 г. вступил в силу ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», при этом Общество в соответствии с п. 25 указанного стандарта выбрало перспективный способ применения изменения учетной политики (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения указанного стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Поскольку Общество выбрало перспективный способ применения изменения учетной политики, описанные выше изменения не оказали влияния на сопоставимые данные, приведенные в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год. И не нашли отражения в бухгалтерской отчетности.

2) С 1 января 2022 г. вступил в силу ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Общество в соответствии с п. 49 указанного стандарта выбрало не пересчитывать сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, произведя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода. Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость, признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленная амортизация была рассчитана в соответствии с ФСБУ 6/2020 исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020.

3) С 1 января 2022 г. вступил в силу ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», Общество в соответствии с п. 50 указанного стандарта выбрало не пересчитывать сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. ФСБУ 25/2018 влияния на учет аренды не оказало в связи с отсутствием объектов, попадающих под действие данного стандарта учета.

4) В 2022 году осуществлен переход учета расходов на строительство МКД со счета 08.03 "Строительство объектов основных средств" на счет 20 "Основное производство"

## СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с юридическими и физическими лицами, которые являются связанными сторонами.

К операциям со связанными сторонами, в основном, относятся операции:

- приобретение и продажа товаров, работ, услуг;
- приобретение и продажа основных средств и других активов;
- аренда имущества и предоставление имущества в аренду;
- финансовые операции, включая предоставление займов;
- передача в виде вклада в уставные (складочные) капиталы;
- другие операции по передаче (поступлению) активов, оказанию (потреблению) услуг или возникновению (прекращению) обязательств (независимо от получения платы или иного встречного предоставления).

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные

Общество с ограниченной  
ответственностью  
«РК-Аудит»

Аудиторское заключение



стороны:

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
1	Борчхадзе Руслан Бадриевич	Лицо является директором Общества и одновременно его участником с долей в Уставном капитале 100%	100,0%	—

### 3. Основные средства

В соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», при признании в бухгалтерском учете основные средства оцениваются по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Выбранный способ последующей оценки основных средств применяется ко всей группе основных средств.

Лимит стоимости основных средств установлен Обществом в размере 100 000 рублей.

Объекты основных средств со СПИ больше года и стоимостью ниже лимита сразу списываются в расходы (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Первоначальная стоимость объекта основных средств увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этого объекта в момент, завершения таких капитальных вложений.

В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации.

Стоимость основных средств погашается посредством амортизации. Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Амортизация по всем группам основных средствам начисляется линейным способом.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. (Основание: п. 8 ФСБУ 6/2020)

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет. (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020)

Группы основных средств и сроки полезного использования основных средств (в месяцах), использованные для начисления амортизации, приведены ниже:

Группы основных средств	Сроки полезного использования
Здания	361
Сооружения	25 - 361
Машины и оборудование (кроме офисного)	37 – 300
Офисное оборудование	25 – 84
Транспортные средства	37 – 75
Производственный и хозяйственный инвентарь	37 - 84
Другие виды основных средств	24 - 33

#### 4. Бухгалтерский учет аренды.

Общество не применяет п. 5 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в ведении своей деятельности.

#### 5. 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.

#### 6. Денежные средства

Денежные средства по состоянию на 31 декабря:

	2022 год
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках (тыс.руб.)	968,22

#### 7. 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.
ИП Артамонова О.В.	1 665 581,13
ООО «Вентстандарт»	2 090 217,56
ПАО "Россети Центра и Приволжья "	1 568 941,85
АО "Тулагорводоканал"	3 112 548,00
АО "Тулагоргаз"	2 257 483,67
ООО «Экономика»	11 320 294,00
ООО «Стим Сервис»	23 758 045,18
ООО «Рубеж»	4 162 461,00

Кредиторская задолженность является задолженностью по текущим обязательствам и погашается в 1-2 квартале 2023 года.



Кредиторы с задолженностью свыше 500 тыс.руб	Сумма, руб.
ООО «Аглона»	1 005 921,79
ИП Бредихин И.Ю.	1 527 000,00
ПАО «Сбербанк»	6 916 028,54
ПАО «ВТБ»	12 075 643,97
ООО "Тулмикс-бетон"	1 133 439,00

### 8. Основные показатели деятельности организации за 2022 год

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

В 2022 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. В течение 2022г. были внесены ряд изменений в кредитный договор путем заключения дополнительных соглашений. Погашение кредитов и процентов по полученным кредитам будет осуществляться по окончании строительства домов в сроки, указанные в кредитном договоре.

На 31.12.2022 года степень готовности объектов строительства составила:

Объект (дом)	Сметная стоимость объекта (дома), тыс. руб.	Объем незавершенного стр-ва объекта (дома), тыс. руб.	Степень готовности объекта, %	Примечание
1	908 022,21	682 133	70	
2	482 834,40	133 979	15	
3	945 245,45	68 257	5	
Итого	1 805 740,52	884 369	-	

Сумма денежных средств по ДДУ, поступивших на счета эскроу за 2022 год составила:

Объект (дом)	Поступило средств дольщиков с начала стр-ва объекта (дома) на счета эскроу, тыс. руб.	Примечание
1	398 628,95	-
2	22 988,86	-
3	0	счета эскроу не открывались
Итого	421 617,81	



На конец отчетного периода по дому очереди 1 заключены ДДУ на 50 % (113 из 216) объектов долевого строительства.

На конец отчетного периода по дому очереди 2 заключены ДДУ на 4 % (6 из 141) объектов долевого строительства.

По дому очереди 3 на конец отчетного периода договора не заключались.

По состоянию на 31 декабря 2022 Общество не имело просроченных обязательств по страховым взносам, налогам и сборам.

#### **9. Численность персонала**

Среднесписочная численность работников на 31.12.2022 — 8 человек.

#### **10. 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.

#### **11. Информация о рисках хозяйственной деятельности.**

К наиболее актуальным рискам жилищного строительства в настоящее время относятся рыночные и сбытовые риски: риски снижения спроса на квартиры, рост стоимости строительной продукции и, соответственно, стоимости квадратного метра жилья, социальные и кредитные риски.

Для минимизации вышеперечисленных Общество принимает ряд мер: строительство домов высоких стандартов качества, наличие общей инженерной инфраструктуры и создание соседней социальной инфраструктуры, а для минимизации риска разовой неплатежеспособности населения предлагаются современные ипотечные программы.

Предпосылкой достижения успеха в деятельности строительных организаций является создание новых и совершенствование существующих систем управления рисками, которые обеспечат их выявление, оценку, контроль и уменьшение негативного воздействия.

#### **12. О мерах, планирующихся Обществом для противодействия негативным последствиям глобальной вспышки COVID-19 в части поддержания операционной деятельности.**

В связи с распространением COVID-19 Обществом разработан план противодействия негативным последствиям пандемии. В части поддержания операционной деятельности в плане предусмотрены следующие мероприятия:

- мониторинг оказания государственной поддержки в условиях кризиса с целью обязательного использования ее положительных эффектов для Общества;
- осуществление мониторинга рынков оборудования и валют;

- проведение тестирования ликвидности к изменяющимся рыночным факторам и влиянию на показатель ликвидности.

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 2022 год.

### 13. О санкционном давлении и СПОД.

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.

Ожидаемое дальнейшее расширение санкционного списка, отключение работы системы SWIFT для части российских банков, введение ограничений в отношении Банка России и других организаций, закрытие воздушного пространства целого ряда стран для российских авиакомпаний, могут оказать значительное влияние на экономическую ситуацию в Российской Федерации в будущем, которую сложно прогнозировать.

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»  
31.03.2023

Борчхадзе Р.Б.



Общество с ограниченной  
ответственностью  
«РК-Аудит»

Аудиторское заключение