



## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТриумфСтрой»

### МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТриумфСтрой» (ОГРН 1172536020470, 690013, Приморский край, г Владивосток, улица Каплунова дом 23 квартира 17), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, 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 Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТриумфСтрой» 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 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.

Лицо, ответственное за корпоративное управление аудируемого лица, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

### ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок,



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

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

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

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

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

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

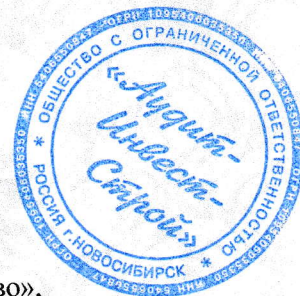
д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Директор ООО «АудитИнвестСтрой»  
(Квалификационный аттестат №01-001109,  
выдан на основании решения СРО НП «АИР»  
10.12.2012 г. Приказ №37, член СРО аудиторов  
Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 21606079296)

Т.В. Дорогая

Аудиторская организация:  
**Общество с ограниченной ответственностью «АудитИнвестСтрой»**,  
ОГРН 1095406035350,  
630112, РФ, г. Новосибирск, ул. Державина, 92, кв.110,  
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,  
ОРНЗ 11606059945



28 апреля 2022 г.



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

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ТриумфСтрой"

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

Местонахождение (адрес)

Коды		
0710001		
31	12	2021
15887948		
2536303709		
71.12.2		
12300	16	
384		

690013, Приморский край, Владивосток г, Каплунова ул, дом № 23, кв. 17

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН	5406550847
ОГРН/ОГРНИП	1095406035350

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	4 167	-	-
	в том числе:				
	Бетононасос дизельный АВТС80-16-129R в комплекте с трасой бетоновода 150 м и стрелой 15м		4 167	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	3 767	2 194
	в том числе:				
	Незавершенное строительство по объекту:"Строительства современного жилого комплекса в районе проспекта Красного Знамени, 133/4 в г. Владивостоке"		-	3 767	2 194
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>4 167</b>	<b>3 767</b>	<b>2 194</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	29 465	-	-
	в том числе:				
	Краткосрочные: Незавершенное строительство по объекту:"Строительства современного жилого комплекса в районе проспекта Красного Знамени, 133/4 в г. Владивостоке"		26 252	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 721	102	-
	Дебиторская задолженность	1230	5 372	17 730	4 567
	в том числе:				

	Дебиторская задолженность участников долевого строительства по объекту: "Строительства современного жилого комплекса в районе проспекта Красного Знамени, 133/4 в г. Владивостоке"		4 392	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	44	41	20
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	36 602	17 872	4 587
	<b>БАЛАНС</b>	1600	40 769	21 639	6 781



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 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	(1 581)	(924)	(157)
	Итого по разделу III	1300	(1 571)	(914)	(147)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	33 283	21 716	6 832
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	4 392	-	-
	в том числе: Обязательства перед участниками долевого строительства по объекту: "Строительства современного жилого комплекса в районе проспекта Красного Знамени, 133/4 в г. Владивостоке"		4 392	-	-
	Итого по разделу IV	1400	37 675	21 716	6 832
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	2 926	831	96
	Кредиторская задолженность	1520	1 739	5	1
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 665	836	96
	<b>БАЛАНС</b>	1700	40 769	21 639	6 781

Руководитель



Поздняков Александр

Викторович

(подпись)

(расшифровка подписи)

27 апреля 2022 г.



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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ТриумфСтрой" по ОКПО  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Дата (число, месяц, год)

Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710002		
31	12	2021
15887948		
2536303709		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(656)	(736)
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(1)	(31)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(657)	(767)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(657)	(767)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(657)	(767)
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Поздняков Александр  
Викторович

(расшифровка подписи)



27 апреля 2022 г.





Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(767)	(767)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(767)	(767)
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	10	-	-	-	(924)	(914)
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	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	-	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(657)	(657)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(657)	(657)
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	-	-	-	(1 581)	(1 571)



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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2020 г.		
		На 31 декабря 2019 г.	за чистой прибылью (убытка)	за счет иных факторов
<b>Капитал - всего</b>				
до корректировок	3400	(147)	(767)	-
корректировка в связи с:				(914)
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	(147)	(767)	(914)
<b>в том числе:</b>				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	(157)	(767)	-
корректировка в связи с:				(924)
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	(157)	(767)	(924)
<b>по другим статьям капитала</b>				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				-
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	(1 571)	(914)	(147)



Руководитель Поздняков Александр Викторович  
(подпись) (расшифровка подписи)

27 апреля 2022 г.



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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ТриумфСтрой"</b>	ИНН	<b>15887948</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>2536303709</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	156	-
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	156	-
Платежи - всего	4120	(11 435)	(14 827)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(6 051)	(7 769)
в связи с оплатой труда работников	4122	(141)	(28)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(5 243)	(7 030)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(11 279)	(14 827)
<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	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	12 487	14 884
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	12 377	14 861
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	110	23
Платежи - всего	4320	(1 205)	(37)
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	(1 205)	(37)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	11 282	14 847
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	3	20
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	41	20
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	44	40
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Поздняков Александр  
Викторович

(подпись)

(расшифровка подписи)

27 апреля 2022 г.



## Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ТриумфСтрой"  
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	4 167	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	1190	-	3 767	2 194
Запасы	1210	29 465	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 721	102	-
Дебиторская задолженность*	1230	5 372	17 730	4 567
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	44	41	20
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>40 769</b>	<b>21 639</b>	<b>6 781</b>
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	33 283	21 716	6 832
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	4 392	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	2 926	831	96
Кредиторская задолженность	1520	1 739	5	1
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>42 340</b>	<b>22 552</b>	<b>6 928</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>(1 571)</b>	<b>(914)</b>	<b>(147)</b>

\* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.



ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТРИУМФСТРОЙ»  
ИНН 2536303709/КПП 253601001

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ**  
**И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
За 2021 год

Город Владивосток  
Периодичность: годовая  
Единица измерения: тыс. руб.

30 марта 2022 г.

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТРИУМФСТРОЙ» за 2021 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством РФ.

**1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ**

Реквизиты юридического лица:

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТРИУМФСТРОЙ»

Сокращенное наименование: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТРИУМФСТРОЙ»

ИНН /КПП 2536303709/253601001 ОГРН 1172536020470

Местонахождение: 690013, Приморский край, г. Владивосток, ул. Каплунова, дом 23, квартира 17, тел. (423) 241-29-72

Директор: *Поздняков Александр Викторович*

Главный бухгалтер: *Борисова Екатерина Константиновна*

Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 2

Размер уставного капитала организации: *10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек*

Поздняков Александр Викторович является 100%м участников Общества и конечным бенефициарным владельцем.

Количество акций, выпущенных акционерным обществом: нет

Основной вид деятельности (ОКВЭД): *71.12.Деятельность заказчика-застройщика*

Организация не имеет филиалов, представительств, обособленных подразделений.

**2. СВЕДЕНИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ**

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" ПБУ 11/2008 по каждой связанной стороне раскрыта следующая информация.

К связанным сторонам ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТРИУМФСТРОЙ» относится участник Общества Поздняков Александр Викторович, владеющий 100 % уставного капитала.

Связанное лицо\ Характер операций	Сальдо на 01.01.2021		Обороты за 2021 год		Сальдо на 31.12.2021	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
<b>Поздняков Александр Викторович</b>						
Заем полученный долгосрочный		870	920	110		60



В течение 2021 года ООО дивиденды участнику выплачивались в сумме тыс. руб.

Связанное лицо\ Характер операций	Сальдо на 01.01.2021		Обороты за 2021 год		Сальдо на 31.12.2021	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
<b>ЗеленХоз СЗ ООО. Один и тот же учредитель или исполнительный орган</b>						
Договор целевого процентного денежного займа №24-11 от 24 Ноября 2021г./рефин/ТФС				2 290 000,00		2 290 000,00
Проценты по займу				12 213,43		12 213,43
<b>Союз ООО. Один и тот же учредитель или исполнительный орган</b>						
Договор % займа №26-06/19 от 26.06.2019/рефин/10млн/ТФС		11 991 000,00		1 048 000,00		13 039 000,00
Проценты по займу		585 158,27		724 159,14		1 309 317,41
<b>Эскадра - Н ООО. Один и тот же учредитель или исполнительный орган</b>						
Договор процентного денежного займа №30-10-2020 /20млн/рефин/целевой/ТФС		7 545 000,00		5 875 000,00		13 420 000,00
Проценты по займу	26 710,55		702 418,42		729 128,97	
<b>Эскадра Девелопмент ООО. Один и тот же учредитель или исполнительный орган</b>						
Договор процентного денежного займа №16-04-2020 от 16 апреля 2020г/5млн/28%/ТФС		1 310 000,00		3 164 000,00		4 474 000,00
Проценты по займу	219 363,92		656 148,17		875 512,09	

### 3. ФАКТЫ НЕПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Факты неприменения правил бухгалтерского учета у Общества отсутствуют.

### 4. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОСНОВНЫХ ПОЛОЖЕНИЯХ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ ОРГАНИЗАЦИИ

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.07.98 г. № 34н, Положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными приказами Минфина РФ, отраслевыми и другими нормативными актами.

Учетная политика сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным приказом Минфина РФ 06.10.2008 № 106н.

Учет доходов ведется в разрезе видов деятельности и проектов.

На субсчете 08.3 «Строительство объектов основных средств» аккумулируются затраты по объектам, по которым организация выступает застройщиком. Аналитический учет по субсчету 08.3 «Строительство объектов основных средств» ведется по объектам и по технологической структуре расходов.

Входящий НДС по строительству к возмещению не предъявляется, а учитывается на отдельном субсчете 19 «НДС при строительстве основных средств».

Проценты, по целевым займам, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ включаются в стоимость строительства объекта (подп. д п.11 ФСБУ 5/2019).



Расходы на содержание аппарата заказчика-застройщика учитываются на счете 08 «Услуги Застройщика» и включаются в стоимость строительства объекта (пп. "б" п. 18, пп. "г" п. 26 ФСБУ 5/2019).

В отчетности сформированная стоимость строительства отражается в разделе II Оборотные активы отдельной строкой «Незавершенное строительство».

Сумма целевых средств дольщика по договору участия в долевом строительстве на дату заключения договора отражается бухгалтерскими записями Дебет счета 76 Объект Дольщик/Договор Кредит счета 76 Объект Дольщик/Договор/.

Средства, отраженные по ДДУ, организация отражает в бухгалтерской отчетности в форме № 1 «Бухгалтерский баланс» по строке «Прочие долгосрочные обязательства» или «Прочие краткосрочные обязательства», в зависимости от срока действия договоров участия в долевом строительстве. Обязательства представляются как краткосрочные, если срок передачи объекта строительства по договорам не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные обязательства представляются как долгосрочные. (Пунктом 19 ПБУ 4/99 "Бухгалтерская отчетность организации").

Средства участников долевого строительства, размещенные на счетах ЭСКРОУ, не учитываются в составе доходов организации при определении налоговой базы по налогу на прибыль (пп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ).

Ведется раздельный учет доходов и расходов в рамках целевого финансирования объектов долевого строительства.

Резервы на ремонт основных средств и расходов по гарантийному ремонту не создаются.

Резерв по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию не создается.

Резервы на выплату ежегодных вознаграждений за выслугу лет, на выплату ежегодных вознаграждений по итогам работы за год не создаются.

Резерв по сомнительным долгам не создается.

Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков создается.

## **5. ИНФОРМАЦИЯ О ПОТЕНЦИАЛЬНО СУЩЕСТВЕННЫХ РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

С целью формирования полного представления о финансовом положении Общества, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении в годовой бухгалтерской отчетности раскрываются показатели и пояснения о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым может быть подвержено Общество. Раскрытие указанной информации является одной из составляющих системы внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни.

### **Механизм управления рисками**

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными ниже рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества. Риски сгруппированы по следующим видам: финансовые, правовые, репутационные, прочие.

#### **1. Финансовые риски**

**1.1. Рыночный риск.** Рыночный риск – это риск возникновения у Общества неблагоприятных последствий в случае изменения определенных рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги и др.), процентных ставок, курсов иностранных валют. Общество анализирует свою чувствительность к каждому виду рыночных рисков, которым оно подвержено на отчетную дату, с выявлением эффекта, который оказали бы на прибыль (убытки) и капитал Общества изменения соответствующей переменной, от которой зависит уровень риска.

Риск изменения процентной ставки. Общество подвержено риску изменения процентных ставок, поскольку имеет значительную задолженность по кредитам. При этом



процентная ставка по условиям кредитных соглашений как фиксированная, так и привязана к ключевой ставке Центрального Банка России. Руководством принимается во внимание наличие указанного риска. На постоянной основе проводится мониторинг возможных источников пополнения оборотных средств и формируется перечень кредитных организаций, способных предоставить оборотные средства на приемлемых для Общества условиях.

Валютный риск. Общество 100% своих услуг реализует по договорам, выраженным в российских рублях, приобретение сырья и полуфабрикатов для производства продукции преимущественно осуществляется в рублях, доля импортных закупок, номинированных в иностранной валюте, не превышает 5%. Получение заемных средств также осуществляется в рублях. Существует риск удорожания сырья, приобретаемого Обществом на российском рынке, но являющегося изначально импортным (ввозимым на территорию РФ) из-за изменения валютных курсов. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено значительному влиянию валютного риска.

**1.2. Кредитный риск.** Общество не подвержено кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью (прежде всего, в отношении дебиторской задолженности по договорам ДДУ). Управление кредитным риском, связанным с дебиторской задолженностью, осуществляется в соответствии с процедурами и системой контроля, установленными Обществом в отношении управления кредитным риском, связанным с клиентами. Осуществляется регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности покупателей. Управление кредитным риском, обусловленным остатками средств на счетах в банках и финансовых организациях, осуществляется в соответствии с политикой Общества. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено значительному влиянию кредитного риска.

**1.3. Риск ликвидности.** Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность кредиторам по полученным кредитам. Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. В настоящее время Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования, а также имеет как задействованные, так и незадействованные кредитные ресурсы, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

## **2. Правовые риски. Риски, связанные с изменением налогового законодательства**

Внутренний рынок: Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым ранее они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды. Влияние данного риска оценивается Обществом как значительное. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Внешний рынок: Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства на внешнем рынке, не оказывают значительного влияния на деятельность



Общества в связи с тем, что деятельность Общества на внешних рынках не приводит к возникновению обязательств Общества по уплате налогов в иностранных юрисдикциях.

### **3. Страновые и региональные риски**

Общество осуществляет свою производственную деятельность в России.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной, в то же время российская экономика подвержена негативному влиянию из-за санкций, введенных против России некоторыми странами.

Несмотря на стабилизационные меры, предпринимаемые Правительством Российской Федерации с целью обеспечения ликвидности и рефинансирования зарубежных займов российских банков и компаний, сохраняется неопределенность относительно возможности доступа к источникам капитала, а также стоимости капитала для Общества и его контрагентов, что может повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества. Нестабильность на рынках капитала может привести к существенному ухудшению ликвидности в банковском секторе и ужесточению условий кредитования в России.

В целом Общество не может оказать какого-либо влияния на экономическую ситуацию в стране. Вероятность возникновения военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе, в котором Общество осуществляет свою деятельность, оценивается как незначительная. Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором Общество осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как незначительные.

### **4. Репутационные риски**

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать воздействие на уменьшение числа его покупателей вследствие негативного представления о качестве производимой и реализуемой Обществом продукции, соблюдения сроков ее поставки, а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, влияние репутационных рисков оценивается Обществом как незначительное.

### **5. Прочие риски**

Распространение пандемии коронавируса (COVID-19), вспышка которого произошла в первом квартале 2020 года, и связанные с ней ограничительные меры по предотвращению, сдерживанию и подавлению ее распространения, включая транспортные ограничения, ограничения на проведение собраний и встреч, карантин и изоляцию, имевшие место в отчетном периоде, не оказали существенного влияния на бизнес-процессы Общества.

При этом руководством Общества были предприняты меры по минимизации расходов Общества на период ограничений, а также меры по сохранению в надлежащем состоянии имущественного комплекса и поддержке персонала. Общество не относится к отраслям, пострадавшим от последствий коронавирусной инфекции, сокращение персонала не производилось, изменений в признании выручки (доходов) не произошло. Необходимость пересмотра оценки рисков, связанных с деятельностью Общества и его бухгалтерской (финансовой) отчетностью, а также пересмотра принятых ответных действий на выявленные риски отсутствует; указанная ситуация не повлияла на соблюдение Обществом принципа непрерывности деятельности. В системах внутреннего контроля и процессах Общества не происходило задержки с получением информации, необходимой для подготовки бухгалтерской отчетности в связи с ограниченными ресурсами или ограниченным доступом к информации.

## **6. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ, УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**



Признание Российской Федерацией Донецкой и Луганской Народных Республик в качестве суверенных и независимых государств, проведение специальной операции на Украине и связанные с этим события увеличили риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, росту ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации.

В связи с указанными событиями приводится анализ возможного изменения степени влияния потенциально существенных рисков на деятельность Общества.

Общество расценивает данные события в качестве не корректирующих событий после отчетной даты, оценить последствия, которых в денежном выражении на настоящий момент не представляется возможным с достаточной степенью уверенности.

Руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности Общества. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества.

У Общества отсутствуют иные события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

## **7. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Руководство Общества полагает, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности. Однако будущие последствия сложившейся геополитической и экономической ситуации и рисков, связанных с ней, изложенных в разделах выше настоящих пояснений, сложно прогнозировать и текущие ожидания, и оценки руководства Общества могут отличаться от фактических результатов, что может указывать на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Пандемия коронавируса (COVID-19). Вспышка которого произошла в первом квартале 2020, предполагает различные меры по предотвращению, сдерживанию и подавлению ее распространения, включая транспортные ограничения. Ограничения по проведению собраний и встреч, карантин и изоляцию. И хотя 2021 принес ухудшение экономической ситуации в связи с коронавирусом и ослабление экономической активности многих организаций, на величину финансирования и формирование финансового результата деятельности Общества за 2021 год пандемия не повлияла. Обществом предпринимаются все необходимые меры для сохранения финансовой устойчивости в сложившейся ситуации. Руководство уверено. Что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

## **8. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ**

В 2021 Общество государственную помощь не получало.

Директор ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «ТРИУМФСТРОЙ»



/Поздняков А.В.