

# **Экаунтинг Менеджер**

А у д и т о р с к а я ф и р м а

Член саморегулируемой организации аудиторов  
Ассоциация «Содружество»  
Основной регистрационный номер записи (ОРНЗ) в  
Государственном реестре аудиторов и  
аудиторских организаций 11306013131

Основной государственный регистрационный номер 1136194001382

ИНН 6162064182/6201001

Адрес: 344034, г. Ростов-на-Дону, пер. Бобруйский, дом 14А

тел. 8 (928) 229-55-62

р/с 40702810809300000131 в ПАО КБ «Центр-Инвест»

БИК 046015762

К/с 30101810100000000762

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**о годовой бухгалтерской отчетности  
общества с ограниченной ответственностью  
«ЗЕНИТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»  
за 2021 год**

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участникам общества с ограниченной ответственностью  
«ЗЕНИТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «ЗЕНИТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1196196044857, комната 6, этаж 2, дом 143-145, улица Максима Горького, г. Ростов-на-Дону, Ростовская область, 344002), 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.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «ЗЕНИТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» 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 описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Директор ООО «Экаунтинг Менеджер»  
(ОРНЗ № 21006021295)



А.В. Фролихин

Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение  
(ОРНЗ № 29606005495)

Е.В. Поролло

м.п.

**Аудиторская организация:**

Общество с ограниченной ответственностью «Экаунтинг Менеджер».

ОГРН – 1136194001382

Дом 14А, пер. Бобруйский, г. Ростов-на-Дону, 344034.

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»

ОРНЗ № 11306013131

27 апреля 2022 г.

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

	Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
	Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>	<b>31</b>	<b>12</b>
Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "ЗЕНИТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"</u>	по ОКПО	<b>2021</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>6164129396</b>		
Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес) <u>344002, Ростовская обл, Ростов-На-Дону г, Максима Горького ул, д. № 143-145, этаж 2 ком. 6</u>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <u>ООО "Экаунтинг Менеджер"</u>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>6162064182</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	<b>1136194001382</b>		

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	305 609	2 102	-
	в том числе:				
	Объекты долевого строительства	11501	304 253	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	251	36	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	400
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>305 860</b>	<b>2 138</b>	<b>400</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	113	28	27
	в том числе:				
	Строительные материалы по объекту долевого строительства	12101	31	-	-
	Затраты в незавершенном производстве по объекту долевого строительства	12102	82	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	131	17	-
	в том числе:				
	НДС, относящийся к объекту долевого строительства	12201	131	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	202 994	14 084	706
	в том числе:				

	Авансы выданные по долевому строительству	12301	1 542	-	-
	Задолженность участников долевого строительства по оплате ДДУ	12302	11 633	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 825	499	4
	Прочие оборотные активы	1260	-	11	-
	Итого по разделу II	1200	206 063	14 639	737
	<b>БАЛАНС</b>	1600	511 923	16 777	1 137

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	(982)	(143)	(5)
	Итого по разделу III	1300	(972)	(133)	5
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	13 000	13 000	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	5	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	13 005	13 000	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	12 540	3 875	1 109
	Кредиторская задолженность	1520	8 424	35	23
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками по объекту долевого строительства	15201	8 398	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	478 926	-	-
	в том числе:				
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	15301	478 926	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	499 890	3 910	1 132
	<b>БАЛАНС</b>	1700	511 923	16 777	1 137



Дегтярев Евгений  
Николаевич  
(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "ЗЕНИТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ" 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

Коды		
0710002		
31	12	2021
6164129396		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	125
	Себестоимость продаж	2120	-	(54)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	71
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(121)	(42)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(121)	29
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	26	84
	Проценты к уплате	2330	(833)	(261)
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(121)	(26)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 049)	(174)
	Налог на прибыль	2410	210	35
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	210	36
	Прочее	2460	-	1
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(839)	(138)



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	(839)	(138)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

**Дегтярев Евгений  
Николаевич**

(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

9

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

Коды		
0710004		
31	12	2021
6164129396		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

ИНН

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОНФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "ЗЕНИТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

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	-	-	-	(5)	5
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(138)	(138)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(138)	(138)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

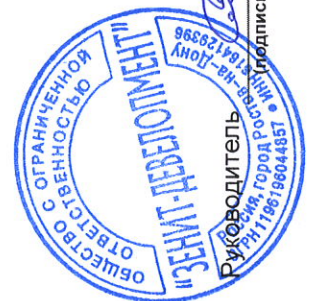
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	10	-	-	-	(143)	(133)
<u>За 2021 г.</u>							
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	-	-	-	-	(839)	(839)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(839)	(839)
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	-	-	-	(982)	(972)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	5	(138)	-	(133)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	5	(138)	-	(133)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(5)	(138)	-	(143)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(5)	(138)	-	(143)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	10	-	-	10
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	10	-	-	10

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	477 954	(133)	6



Руководитель  
Дегтярев Евгений Николаевич  
(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

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

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

Коды		
0710005		
31	12	2021
6164129396		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	-	142
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	125
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	17
Платежи - всего	4120	(5 529)	(2 830)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 199)	(2 567)
в связи с оплатой труда работников	4122	(44)	(58)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(129)
налога на прибыль организаций	4124	-	(1)
прочие платежи	4129	(286)	(75)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(5 529)	(2 688)
<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	-	(12 543)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(12 543)
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	-	(12 543)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	7 855	726 050
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	7 830	725 960
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	5
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	25	85
Платежи - всего	4320	-	(710 320)
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	-	(710 320)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	7 855	15 730
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	2 326	499
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	499	-
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	2 825	499
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Дегтярев Евгений  
Николаевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

## Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью "ЗЕНИТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"

(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	305 609	2 102	-
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	251	36	-
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	400
Запасы	1210	113	28	27
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	131	17	-
Дебиторская задолженность*	1230	202 994	14 084	706
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 825	499	4
Прочие оборотные активы	1260	-	11	-
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>511 923</b>	<b>16 777</b>	<b>1 137</b>
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	13 000	13 000	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	5	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	12 540	3 875	1 109
Кредиторская задолженность	1520	8 424	35	23
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>33 969</b>	<b>16 910</b>	<b>1 132</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>477 954</b>	<b>(133)</b>	<b>6</b>

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



**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)**  
**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		Выбыло		Переоценка				
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		5120	5121	-	-
Всего					
в том числе:					

### 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

### 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-

### 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021г.	-	-	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	-
	5170	за 2020г.	-	-	-	-
в том числе:						
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2021г.	-	-	-	-
	5171	за 2020г.	-	-	-	-
в том числе:	5180	за 2021г.	-	-	-	-
	5190	за 2020г.	-	-	-	-
	5181	за 2021г.	-	-	-	-
	5191	за 2020г.	-	-	-	-



## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период											
			На начало года		Выбыло объектов				Переоценка				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	-	-	544	-	-	(13)	-	-	544	(13)	-	-
	5210	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Здания	5201	за 2021г.	-	-	544	-	-	(13)	-	-	544	(13)	-	(13)
	5211	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	2 102	303 521	-	(544)	305 078
	5250	за 2020г.	400	1 702	-	-	2 102
в том числе: 1-я очередь ул.Восточная 5,7/ул.Красноармейская 226,228	5241	за 2021г.	2 102	293 038	-	-	295 139
	5251	за 2020г.	400	1 702	-	-	2 102
Жилой р-н "Левенцовский", X микрорайон	5242	за 2021г.	-	825	-	-	825
	5252	за 2020г.	-	-	-	-	-
2-й этап строительства ул.Восточная 5,7/ул.Красноармейская 226,228	5243	за 2021г.	-	9 114	-	-	9 114
	5253	за 2020г.	-	-	-	-	-
Трансформаторная подстанция	5244	за 2021г.	-	544	-	(544)	-
	5254	за 2020г.	-	-	-	-	-

## 2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	17 631	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель  
 Дегтярев Евгений  
 Николаевич  
 (расшифровка подписи)

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура		
						первоначальная стоимость	накопленная корректура						
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5311	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Дегтярев Евгений  
Николаевич  
(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

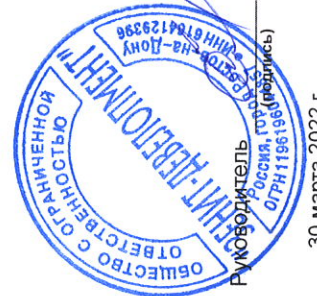


**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2021г.	28	-	28	112	(27)	-	-	-	X	113	-	113
	5420	за 2020г.	27	-	27	56	(54)	-	-	-	X	28	-	28
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	1	-	1	30	-	-	-	-	-	31	-	31
	5421	за 2020г.	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-	1
Готовая продукция	5402	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	27	-	27	82	(27)	-	-	-	-	82	-	82
	5425	за 2020г.	27	-	27	55	(55)	-	-	-	-	27	-	27
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5507	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5527	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель  
Дегтярев Евгений  
Николаевич  
(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода										
			На начало года			выбыло							перевод из		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам							
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спписание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредитной в дебиторскую задолженность										
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
в том числе:																							
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы выданные	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	14 085	-	480 953	-	-	-	(292 044)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	202 994	
	5530	за 2020г.	705	-	14 085	-	-	-	(705)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14 085	
в том числе:																							
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2020г.	-	-	150	-	-	-	(150)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2021г.	1 540	-	2 027	-	-	-	(1 500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 067
	5532	за 2020г.	700	-	1 540	-	-	-	(700)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 540
Прочая	5513	за 2021г.	12 545	-	467 263	-	-	-	(290 544)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	189 264
	5533	за 2020г.	5	-	12 545	-	-	-	(5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 545
Задолженность участников долевого строительства по ДДУ	5514	за 2021г.	-	-	11 663	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11 663
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2021г.	14 085	-	480 953	-	-	-	(292 044)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	202 994
	5520	за 2020г.	705	-	14 085	-	-	-	(705)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14 085

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2021г.	13 000	-	-	(620 300)	-	-	-	-	13 000
	5573	за 2020г.	-	633 300	-	-	-	-	-	-	13 000
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	3 886	20 901	859	(4 683)	-	-	-	-	20 964
	5560	за 2020г.	1 132	92 913	124	(90 261)	(22)	-	-	-	3 886
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	21	13 060	-	(4 683)	-	-	-	-	8 398
	5581	за 2020г.	-	21	-	-	-	-	-	-	21
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	1	7	-	(103)	-	-	-	-	9
	5583	за 2020г.	2	102	-	-	-	-	-	-	1
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021г.	3 851	7 830	859	-	-	-	-	-	12 540
	5585	за 2020г.	1 109	92 660	124	(90 020)	(22)	-	-	-	3 851
прочая	5566	за 2021г.	13	4	-	-	-	-	-	-	17
	5586	за 2020г.	21	130	-	(138)	-	-	-	-	13
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2021г.	3 886	20 901	859	(4 683)	-	-	-	-	20 964
	5570	за 2020г.	1 132	92 913	124	(90 261)	(22)	X	X	-	3 886

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Дегтярев Евгений  
Николаевич  
(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

### 6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	55	42
Отчисления на социальные нужды	5630	17	13
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	131	42
Итого по элементам	5660	203	97
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(82)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	121	97

\* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Руководитель  
 Дегтярев Евгений  
 Николаевич  
 (расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Дегтярев Евгений  
Николаевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

30 марта 2022 г.





## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2021г.		за 2020г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
за 2021г.	5910	-	-	-	-
за 2020г.	5920	-	-	-	-
за 2021г.	5911	-	-	-	-
за 2020г.	5921	-	-	-	-



Руководитель  
 Дегтярев Евгений  
 Николаевич  
 (подпись)  
 (расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

**ООО «Зенит-Девелопмент»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах  
(текстовая часть)**

**за 2021 год**

*Дата составления:* 30 марта 2022 г.

г. Ростов-на-Дону, 2022г.

## I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ И ЕЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общество с ограниченной ответственностью «Зенит-Девелопмент» зарегистрировано 31.10.2019г. Его учредителями являются: ООО «ДомСтрой» (ИНН 6142018653) и Дегтярев Евгений Николаевич.

Уставный капитал Общества составляет 10 000,00 руб. Распределение долей: 50,1% - ООО «ДомСтрой», 49,9% - Дегтярев Евгений Николаевич.

Место нахождения Общества: г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, дом 143-145, этаж 2, комната 6.

Почтовый адрес: 344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, дом 143-145, этаж 2, комната 6.

Данные о государственной регистрации Общества по месту нахождения в налоговом органе ИФНС по Ленинскому району г.Ростова-на-Дону (Свидетельство о постановке на учет от 31.10.2019 г.):

ОГРН 1196196044857

ИНН 6164129396, КПП 616401001.

Основной вид деятельности Общества – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика, ОКВЭД 71.12.2.

Строительство объектов недвижимости осуществляется ООО «Зенит-Девелопмент» в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», который «...регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства».

Объекты долевого строительства не являются собственностью ООО «Зенит-Девелопмент», право собственности на объекты возникает у дольщиков, по завершению строительства, на основании передаточных актов.

В 2021 году Общество в рамках основного вида деятельности в качестве заказчика-застройщика осуществляло работы по оформлению правовых юридических документов, подготовке рабочей и проектной документации, получению разрешения на строительство капитального объекта «Жилой дом с помещениями multifunctional назначения и подземными автостоянками (1-я очередь и 2-й этап строительства) по ул. Восточной, 5,7/ул. Красноармейская, 226, 228 в г.Ростове-на-Дону», а также подготовку территории строительства на арендованном земельном участке.

## II. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности, Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.98 №34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Учетная политика Общества утверждена приказом Общества от 29.12.2019 г. № 3.

Данные бухгалтерской (финансовой) отчетности подтверждены обязательной инвентаризацией имущества и финансовых обязательств Общества.

Отчетной датой является 31 декабря 2021 года. Отчетным периодом является период с 01 января 2021 года по 31 декабря 2021 года.

Ответственность за составление бухгалтерской (финансовой) отчетности и достоверность раскрытой в ней информации несут следующие лица:

Генеральный директор - Дегтярев Евгений Николаевич на основании решения общего собрания учредителей общества «Зенит-Девелопмент» (Протокол №1 от 23 октября 2019г.) и приказа №1 от 31.10.2019г. о вступлении в должность.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется сторонней организацией ООО «Ростовгражданпроект» на основании Договора № 6 от 01.07.2020г. возмездного оказания бухгалтерских услуг и услуг по ведению кадрового учета работников.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

Таблица № 1. Основные элементы учетной политики

<b><u>Основные элементы учетной политики</u></b>		
2.1	<b>Основные средства</b>	Основные средства учитываются по первоначальной стоимости. Активы стоимостью не более 40 тыс. руб. за единицу отражаются в составе материально-производственных запасов. Переоценка основных средств в отчетном периоде не производится. Коэффициенты ускоренной амортизации не применялись.
2.2	<b>Способ начисления амортизации</b>	<b><u>Линейный</u></b> - Стоимость объекта погашается равномерно в течение всего срока его эксплуатации. Амортизация основных средств производится по нормам, исчисленным исходя из установленных Обществом сроков полезного использования в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1.

		Федерации от 01.01.2002 № 1.
2.3	<b>Незавершенное строительство</b>	Все затраты по возведению объектов недвижимости собираются по дебету счета 08.03 «Строительство объектов ОС» в разрезе каждого объекта строительства и статей затрат. По окончании строительства формируется их первоначальная стоимость. Сумма входного НДС по строящимся объектам отражается на сч.19.08 «НДС при строительстве основных средств».
2.4	<b>Материально-производственные запасы</b>	Материально-производственные запасы при их постановке на учет оцениваются в сумме фактических затрат по их приобретению. Оценка материально-производственных запасов при их выбытии производится по способу средней себестоимости. Такой расчет обеспечен соответствующими средствами вычислительной техники (производится автоматически программой «1С-Бухгалтерия»). Резерв под снижение стоимости МПЗ не создается. Переход на применение ФСБУ 5/2019 «Запасы» осуществляется перспективно.
2.5	<b>Учет затрат. Незавершенное производство</b>	Управленческие затраты учитываются на счете 26, затраты заказчика-застройщика – на счете 20 «Основное производство». Оценка незавершенного производства осуществляется по фактической себестоимости. Резерв под снижение НЗП не создается.
2.6	<b>Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства</b>	Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относится к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен.
2.7	<b>Финансовые вложения</b>	Доходы и расходы по операциям с финансовыми вложениями признаются в составе прочих доходов и расходов. По предоставленным займам расчет оценки по дисконтированной стоимости не осуществляется
2.8	<b>Резервы по сомнительным долгам</b>	Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее

		решение утверждается руководителем организации. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.
2.9	<b>Отложенные налоги</b>	Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые активы и постоянные налоговые обязательства, т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

### III. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

#### 1. Доходы и расходы

Учет доходов ведется на счете 90 “Продажи” по основным видам деятельности в разрезе номенклатурных групп – по объектно.

В 2021 году доходов от основного вида деятельности получено не было.

Управленческие расходы до момента получения разрешения на строительство недвижимости в сентябре 2021 года велись на сч.26 «Общехозяйственные расходы». С 01 октября 2021г. данные расходы принимаются к учету как затраты заказчика-застройщика при строительстве объекта на сч. 20.01 «Основное производство» и будут списаны на стоимость объекта на сч.08.03 в момент ввода в эксплуатацию.

Всего за 2021 год, по данным бухгалтерского учета, расходы составили:

1. **Общехозяйственные расходы (управленческие) – 121 тыс. руб.**
2. **Затраты заказчика-застройщика в незавершенном производстве – 82 тыс.руб.**
3. **Прочие (внереализационные) расходы – 954 тыс. руб., в т.ч.:**
  - Проценты по займам – 833 тыс.руб.
  - Расходы на услуги банков – 27 тыс. руб.
  - Госпошлины – 66 тыс. руб.
  - Прочие – 28 тыс. руб.

#### 2. Основные средства и незавершенные капитальные вложения

Основное средство трансформаторная подстанция приобретена за счет собственных средств для энергоснабжения строительной площадки.

Затраты по объектам долевого строительства недвижимости в 2021 году

составили **304 253 тыс.руб.**

Таблица 2 - Затраты на строительство объектов недвижимости, тыс. руб.

№ п/п	Наименование объекта и статьи затрат	Сумма затрат
<b>1.</b>	<b>Жилой дом по адресу ул. Восточная, 7, 1-я очередь строительства</b>	<b>293 038</b>
	- Аренда земельного участка	344
	- Оценочная стоимость объекта	290 000
	- Проектные работы (субподряд)	2 090
	- Работы по подготовке территории и текущему содержанию строительства	604
<b>2.</b>	<b>Жилой дом по адресу ул. Восточная, 7, 2-я очередь строительства</b>	<b>9 114</b>
	- Аренда земельного участка	344
	- Проектные работы (субподряд)	7 779
	- Работы по подготовке территории и текущему содержанию строительства	650
	- Инженерные изыскания (субподряд)	148
	- прочие затраты	193
<b>3.</b>	<b>Жилой район «Левенцовский», X микрорайон</b>	<b>825</b>
	- Юридические услуги	525
	- Инженерные изыскания (субподряд)	300

Для осуществления производственной деятельности организацией использовалось арендованное имущество - заключен договор аренды офисных помещений на срок менее одного года.

Арендованное основное средство – земельный участок под строительство отражен на забалансовом счете 001 по кадастровой стоимости.

### 3. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2021 г. составила **202 994 тыс. руб.**, в т.ч.:

Таблица 3 – Сведения о существенных суммах дебиторской задолженности на 31.12.2021г., тыс.руб.

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности
<b>Счет 60.02 «Расчеты по авансам выданным»</b>		
1	ООО «Стройтехпроект»	600
2	ООО «Экспертное бюро»»	450
3	ООО «Единый центр строительства»	340
<b>Счет 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками»</b>		
1	ООО «Центр» - расчеты по передаче объектов незавершенного строительства и обязательств	177 776
<b>Счет 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами»</b>		
1	Физические лица – участники долевого строительства по ДДУ	11633

#### 4. Кредиторская задолженность

Общая сумма заемных средств по заключенным договорам займов на 31.12.2021г. составляет:

- Долгосрочные займы – 13 000 тыс.руб.
- Краткосрочные займы – 11 575 тыс.руб.
- Проценты по займам – 965 тыс.руб.

Затрат по займам и процентам, включенных в стоимость инвестиционного актива, причитающихся к оплате заимодавцу по займам, связанным с строительством объектов недвижимости (ПБУ 15/2008) нет.

Краткосрочная кредиторская задолженность на 31.12.2021 г. составила **8 424 тыс. руб.**, в том числе задолженность по проектным работам ООО «Ростовгражданпроект» - 8 398 тыс.руб.

#### 5. Финансовый результат

По итогам работы Общества за 2021 год в бухгалтерском учете получен убыток до налогообложения в размере 1048 тыс.руб.

Расхождений между бухгалтерским и налоговым учетом доходов и расходов в 2021 году нет. Общая свернутая сумма не принимаемых для целей налогообложения расходов – 0.

Сумма отложенного налога на прибыль – 210 тыс.руб.

Чистый убыток Общества составил - 839 тыс. руб.

Таблица № 5. Сведения о составе постоянных налоговых обязательств (активов), тыс. руб.

№ п/п	Наименование постоянных и временных налоговых разниц	Сумма
1	Расходы будущих периодов	36
2	Убытки прошлых лет	210

#### 6. Особенности отражения показателей в бухгалтерской отчетности.

По строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса отражены первоначальная стоимость принятых основных средств в организации и затраты по незавершенному строительству объектов долевого строительства отдельной строкой, расширяющей показатель строки 1150.

В отчете о финансовых результатах показатели прочих доходов и расходов показаны развернуто (п.21.10/99, п.18.2 ПБУ 9/99).



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах формируются также в табличной форме.

На 31.12.2021г. валюта баланса Общества составляет 511 923 тыс.руб.

В структуру актива баланса на 31.12.2021г. входят:

- Внеоборотные активы – 305 860 тыс. руб. или - 59,7%,
- Оборотные активы – 206 063 тыс. руб. или – 40,3 %.

В структуру пассива баланса на 31.12.2021г. входят:

- Капитал и резервы – (-972) тыс.руб. или -0,1%
- Долгосрочные обязательства – 13 005 тыс. руб. или 2,5%
- Краткосрочные обязательства – 499 890 тыс.руб. или 97,6%.

### 7. События после отчетной даты

Раскрытие информации о событиях после отчетной даты осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25.11.1998г. №56н.

В период между датой подписания бухгалтерской отчетности и датой ее утверждения события, которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации не происходили.

### 8. Информация о связанных сторонах

Информация об аффилированных лицах (согласно требований ПБУ 11/2018) по состоянию на 31.12.2021г. приведена в Таблице №6 «Информация о связанных сторонах».



Генеральный директор

Дегтярев Е.Н.

Дата подписания 30.03.2022 г.

Таблица №6. Информация о связанных сторонах

Наименование юридического лица, Ф.И.О физического лица	Характер отношений		Вид операции, договор	Договор (контракт)	Объем операции за отчетный период в стоимостном выражении (тыс.руб.)	Стоимость незавершенной на конец отчетного периода операции (тыс.руб.)		Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов
						обязательство ООО "Зенит-Девелопмент"	обязательство связанной стороны	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
ООО "ДомСтрой"	Зависимое общество, доля участия в УК 50,1%	Учредитель	Уставный капитал	Устав	5,01	5,01		Бессрочно
Дегтярев Евгений Николаевич	аффилированное лицо, доля участия в УК 49,9%	Учредитель	Уставный капитал	Устав	4,99	4,99		Бессрочно
Дегтярев Евгений Николаевич	аффилированное лицо, доля участия в УК 49,9%	Генеральный директор	оплата труда	трудовой договор	55,50	4,35		до 15.01.2022
ИП Дегтярев Евгений Николаевич	аффилированное лицо, доля участия в УК 49,9%	Генеральный директор	Заем	Договор займа № 1-6-2020 от 03.06.2020г.	500	500		по условиям договора
Дегтярев Евгений Николаевич	аффилированное лицо, доля участия в УК 49,9%	Генеральный директор	Заем	Договор займа № 5-6-2020 от 16.06.2020г.	200	200		по условиям договора
Дегтярев Евгений Николаевич	аффилированное лицо, доля участия в УК 49,9%	Генеральный директор	Заем	Договор займа № 3-7-2020 от 20.07.2020г.	1 400	1 400		по условиям договора
ООО "Ростовгражданпроект"	Зависимое общество		Заем	Договор займа № 07/07/21 от 27.07.2021г	700	700		по условиям договора
АО "Ростовгражданпроект"	Зависимое общество		Заем	Договор займа № 11/11/2021 от 11.11.2021г	5 000	5 000		по условиям договора
АО "Ростовгражданпроект"	Зависимое общество		Заем	Договор займа № 01/06-2021 от 04.06.2021г	250	250		по условиям договора
ООО "БЛОК-7"	Зависимое общество		Заем	Договор займа №01/09-21 от 14.09.2021г.	30	30		по условиям договора
ООО "БЛОК-7"	Зависимое общество		Заем	Договор займа № 2/2 от 21.02.2020г.	500	500		по условиям договора
ООО "БЛОК-7"	Зависимое общество		Заем	Договор займа № 1/2 от 11.02.2020г.	40	40		по условиям договора
ООО "БЛОК-7"	Зависимое общество		Заем	Договор займа № 4 от 23.12.2019г.	405	405		по условиям договора
ООО "БЛОК-7"	Зависимое общество		Заем	Договор займа № 1 от 13.11.2019г.	700	700		по условиям договора



Руководитель:

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Дегтярев Е.Н.

"30" марта 2022г

Пронумеровано и прошито 42 листов

« 27 » августа 2022г.

Директор ООО «Экаунтинг Менеджер»  
Фролихин А.В.

