

Общество с ограниченной ответственностью  
«Аудиторская фирма «Лави-аудит»

---

ОГРН 1149204031657, ИНН 9204015509, КПП 920401001  
299040, город Севастополь, ул. Флагманская, 5-29  
тел. (8692) 53-07-68, +7 (978) 722-07-00

---

*Рег. № АЗ-2022-05 от 28 апреля 2022 г.  
г. Севастополь*

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам  
Общества с ограниченной ответственностью  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «НОВЫЙ»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности **Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «НОВЫЙ»**, сокращенно – ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЖК «НОВЫЙ» (ОГРН 1209200002263, местонахождение – 299028, г. Севастополь, ул. Шелкунова, дом 1, помещение I-27), 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 за 2021 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЖК «НОВЫЙ» 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.

---

*Аудиторское заключение выдано ООО «Аудиторская фирма «Лави-аудит» 28 апреля 2022 г. относительно годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЖК «НОВЫЙ» за 2021 год. Никакая часть данного документа не должна рассматриваться отдельно от документа в целом.*

---

## 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 (финансовой) 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.

## Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на пункт 21 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором описано влияние негативных факторов, произошедших в феврале-марте 2022 года – усиление санкционной политики по отношению к Российской Федерации, рост волатильности на финансовом рынке, снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро – на финансовое положение и деятельность ООО «СПЕЦАСТРОЙЩИК ЖК «НОВЫЙ». По мнению руководства Общества, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом периоде будет не существенным. Также, влияние указанных факторов не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

## Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

## Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) 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 (финансовой) 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 (финансовой) 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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

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 (финансовой) 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 (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) 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.

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение.



Л.И. Тютюнник

Аудиторская организация.

ООО «Аудиторская фирма «Лави-аудит»

ОГРН 1149204031657,

299040, г. Севастополь, ул. Флагманская, 5-29

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,

ОРНЗ 11606075010

28 апреля 2022 г.

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

		<b>Коды</b>		
		0710001		
Форма по ОКУД		31	12	2021
Дата (число, месяц, год)				
Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА"		44398162		
Организация	"НОВЫЙ"	9201531199		
Идентификационный номер налогоплательщика		71.12		
Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях		12300		
Вид экономической деятельности		16		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		384		
Единица измерения: в тыс. рублей				
Местонахождение (адрес) 299028, Севастополь г, Шелкунова ул, д. № 1, пом. I-27				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "Аудиторская фирма "Лави-аудит"		9204015509		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		1149204031657		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора				

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	-	-	-
4	Основные средства	1150	305	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
13	Отложенные налоговые активы	1180	994	124	-
5	Прочие внеоборотные активы	1190	484 504	366 783	-
	Итого по разделу I	1100	485 803	366 907	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
6	Запасы	1210	136 431	278	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	54	-
7	Дебиторская задолженность	1230	756 566	147	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6 473	187	-
	Прочие оборотные активы	1260	2	5	-
	Итого по разделу II	1200	899 473	671	-
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 385 275	367 578	-

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>				
9	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	120 000	50 000	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
10	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	40 000	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
13	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(4 589)	(497)	-
	Итого по разделу III	1300	115 411	89 503	-
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
11	Заемные средства	1410	433 234	140 068	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
11	Прочие обязательства	1450	34 776	136 745	-
	Итого по разделу IV	1400	468 010	276 813	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
12	Кредиторская задолженность	1520	801 854	1 262	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	801 854	1 262	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 385 275	367 578	-

Руководитель

(подпись)

Лысенко Владимир  
Александрович

(расшифровка подписи)

27 марта 2022 г.



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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710002</b>		
			31	12	2021
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА "НОВЫЙ"</b>	по ОКПО	<b>44398162</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>9201531199</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

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	-	-
14	Управленческие расходы	2220	(4 936)	(1 019)
13	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(4 936)	(1 019)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	406
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
17	Прочие расходы	2350	(26)	(8)
13	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(4 962)	(621)
13	Налог на прибыль	2410	870	124
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
13	отложенный налог на прибыль	2412	870	124
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(4 092)	(497)

7

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	-	-
13	Совокупный финансовый результат периода	2500	(4 092)	(497)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Лысенко Владимир  
Александрович

(расшифровка подписи)

27 марта 2022 г.



8



# Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды		
0710004		
31	12	2021
44398162		
9201531199		
71.12		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА  
"НОВЫЙ"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях

по ОКВЭД 2

Вид экономической деятельности  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

## 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего: за 2020 г.	3210	50 000	-	40 000	-	-	90 000
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	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
вносы участников при регистрации	3217	50 000	-	-	X	-	50 000
вносы участников до регистрации							
увеличения уставного капитала	3218	-	-	40 000	X	-	40 000
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(497)	(497)
в том числе:							
Убыток	3221	X	X	X	X	(497)	(497)
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	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	50 000	-	40 000	-	(497)	89 503
Увеличение капитала - всего:	3310	70 000	-	-	-	-	70 000
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	-	-
регистрация увеличения уставного	3314	70 000	-	-	X	-	70 000
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	(40 000)	-	(4 092)	(44 092)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(4 092)	(4 092)
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	-	-
взносы участников в уставный капитал	3328	-	-	(40 000)	-	-	(40 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	120 000	-	-	-	(4 589)	115 411

## 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 счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
<b>Капитал - всего</b>				
до корректировок	3400	-	(497)	90 000
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	(497)	90 000
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	(497)	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	(497)	-
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-
				89 503
				(497)
				(497)
				(497)

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	115 411	89 503	-

  
**Дыченко Владимир**  
**Александрович**  
 Руководитель (подпись)  
 ООО «ЗАОТРС» (нашифрована подписи)



27 марта 2022 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
			31	12	2021
Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА"		по ОКПО	44398162		
Организация "НОВЫЙ"		ИНН	9201531199		
Идентификационный номер налогоплательщика			71.12		
Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях		по ОКВЭД 2	71.12		
Вид экономической деятельности			12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью		по ОКОПФ / ОКФС	12300 16		
Частная собственность			384		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	6 014	-
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	6 014	-
Платежи - всего	4120	(456 757)	(285)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(374 095)	(248)
в связи с оплатой труда работников	4122	(187)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(82 475)	(37)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(450 743)	(285)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	257 380	45 405
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	257 380	45 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	405
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(123 518)	(275 000)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акции других организации (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(123 518)	(275 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	133 862	(229 595)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	323 167	232 167
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	293 167	142 167
денежных вкладов собственников (участников)	4312	30 000	90 000
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигации, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(2 100)
в том числе:			
сообщникам (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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(2 100)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	323 167	230 067
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	6 286	187
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	187	-
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	6 473	187
Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Лысенко Владимир  
Александрович

(расшифровка подписи)

27 марта 2022 г.



## ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА  
«НОВЫЙ» за 2021 год

### Содержание

1. Информация об ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «НОВЫЙ» .....	2
2. Основа подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности.....	2
3. Существенные положения учетной политики Общества .....	2
4. Основные средства .....	5
5. Прочие внеоборотные активы.....	6
6. Запасы.....	6
7. Краткосрочная дебиторская задолженность.....	7
8. Денежные средства и денежные эквиваленты .....	7
9. Уставный капитал.....	7
10. Добавочный капитал .....	7
11. Долгосрочные обязательства .....	7
12. Краткосрочная кредиторская задолженность .....	8
13. Налог на прибыль. ....	8
14. Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат.....	9
15. Информация по займам и кредитам .....	9
16. Прочие доходы .....	10
17. Прочие расходы .....	10
18. Информация по сегментам .....	10
19. Информация о связанных сторонах.....	10
20. Выданные обеспечения .....	13
21. События после отчетной даты.....	14
22. Операционная среда и операционные риски.....	14
23. Управление капиталом .....	15



## **1. Информация об ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «НОВЫЙ»**

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «НОВЫЙ» (далее – Общество) основано в соответствии с решением единственного учредителя - 03 июня 2020 года.

Единственным участником Общества, которому принадлежит 100 % уставного капитала Общества, является Общество с ограниченной ответственностью «ГРУППА КОМПАНИЙ «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ», ОГРН 1219200001470 (далее сокращенно – ООО «ГК «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ».

### Основные направления деятельности

Деятельность в области инженерных изысканий, строительство жилых и нежилых зданий, производство строительных работ.

### Юридический адрес Общества:

299028, город Севастополь, ул. Шелкунова, дом 1, помещение 1-27.

Среднесписочная численность работников за 2021 год – 1 чел.

Исполнительные и контрольные органы Общества в 2021 году – единоличным исполнительным органом Общества, является директор – Лысенко Владимир Александрович.

## **2. Основа подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2021 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, валюта представления - российский рубль.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2021 год включает:

- Бухгалтерский Баланс на 31 декабря 2021 года;
- Отчет о финансовых результатах за 2021 год;
- Отчет об изменениях капитала за 2021 год;
- Отчет о движении денежных средств за 2021 год;
- настоящие Пояснения к бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2021 год.

## **3. Существенные положения учетной политики Общества**

Существенные положения учетной политики, которые применялись при подготовке данной бухгалтерской (финансовой) отчетности, описаны ниже:

### **3.1. Валюта бухгалтерской (финансовой) отчетности.**

Все суммы в данной бухгалтерской (финансовой) отчетности представлены в валюте Российской Федерации, российских рублях.

Все суммы в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества округлены до целых тысяч рублей.

### **3.2 Признание доходов**

Доходы признаются по методу начисления.

*Выручка от выполнения работ.*

Доход признается случае, когда:

- общество имеет право на получение этой выручки;
- сумма выручки может быть достоверно определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества;
- работа принята заказчиком;
- расходы, которые были понесены или будут понесены Обществом в связи с этой операцией могут быть достоверно определены.

*Доход от аренды.*

Когда активы передаются Обществом в оперативную аренду, арендные платежи, подлежащие получению, признаются доходом равномерно в течение всего срока аренды.

*Доход от продажи товаров.*

Доход от продажи товаров признается в случае соблюдения следующих условий:

- а) покупателю переданы права собственности на товар;
- б) сумму дохода можно достоверно оценить;
- в) существует вероятность получения Обществом будущих экономических выгод, связанных с операцией;
- г) расходы, связанные с операцией можно достоверно оценить.

### **3.3. Признание расходов**

Расходы признаются по методу начисления.

Расходы, непосредственно связанные со строительством объектов недвижимого имущества, учитываются в составе «Незавершенного строительства» до момента ввода объектов в эксплуатацию.

Общехозяйственные расходы, а также коммерческие расходы не включаются в стоимость незавершенного строительства, а в полной сумме относятся на расходы того периода, в котором они были понесены.

### **3.4. Учет расчетов по налогу на прибыль**

Общество является плательщиком налога на прибыль, общество на отчетную дату определяет отложенные налоговые активы и налоговые обязательства.

### **3.5. Основные средства**

Основными средствами признаются активы, удовлетворяющие следующим условиям:

- объект предназначен для использования при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд Общества, либо для предоставления за плату во временное пользование и владение;
- объект предназначен для использования в течение срока продолжительностью более 12 месяцев;
- объект не предназначен для перепродажи;
- объект способен приносить в будущем экономические выгоды;
- стоимость объектов за единицу превышает 40 000 руб.

Не относятся к основным средствам и отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе материально-производственных запасов активы, стоимость которых не превышает 40 000 руб.

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления за плату во временное владение и/или пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Затраты на текущий ремонт и обслуживание относятся на затраты того отчетного периода, в котором они были понесены.

Переоценка первоначальной стоимости основных средств не производится.

*Амортизация основных средств.*

Земля не амортизируется.

Амортизация остальных основных средств начисляется линейным способом путем распределения их первоначальной или текущей (восстановительной) стоимости в течение установленного срока полезного использования.

### **3.6. Расходы по займам и кредитам**

Расходы на займы – расходы на выплату процентов и прочие расходы, понесенные Обществом в связи с займом средств.

Проценты, причитающиеся оплате займодавцу или кредитору, непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива включаются в стоимость инвестиционного актива

Расходы по займам, не связанные с приобретением инвестиционного актива, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

### **3.7. Оценочные обязательства**

*Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков.*

Для оплаты ежегодных отпусков в организации создается резерв предстоящих расходов.

Ежемесячная сумма отчислений на создание резерва на текущий год определяется на основе запланированных дней ежегодных отпусков, исходя из их графика на текущий год, и запланированных расходов на оплату труда.

Сумма отчислений на создание резерва на оплату отпусков включается признается в расходах отчетного периода. Оплата ежегодных отпусков производится за счет созданного резерва. При недостаточности резерва для оплаты отпусков, резерв доначисляется в размере фактических отпускных, суммы доначисленного резерва включаются в расходы отчетного периода.

Ежегодно, на конец отчетного года сумма резерва уточняется исходя из количества дней неиспользованных отпусков и суммы средневзвешенной заработной платы. Средневзвешенная зарплата определяется за период январь-декабрь отчетного года.

### **3.8. Дебиторская задолженность**

*Резерв сомнительных долгов.*

Резерв сомнительных долгов создается по расчетам с другими организациями и физическими лицами за выполненные работы (услуги), переданные ТМЦ.

Резерв создается на основе результатов проведенного анализа дебиторской задолженности организации.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Анализ дебиторской задолженности в целях выявления сомнительной задолженности проводится на каждую дату, на которую составляется бухгалтерская (финансовая) отчетность.

### **3.9. Финансовые вложения**

К финансовым вложениям Общества относятся:

- ценные бумаги других организаций;
- вклады в уставные капиталы других организаций;
- предоставленные процентные займы;
- депозитные вклады в кредитных организациях.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Затраты, связанные с приобретением ценных бумаг (кроме сумм, уплачиваемых в соответствии с договором продавцу) организация признает прочими расходами организации в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету указанные ценные бумаги, в случае незначительности этих расходов (незначительными признаются расходы, составляющие менее 5% от суммы, уплачиваемой в соответствии с договором продавцу ценных бумаг).

Долговые ценные бумаги, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, учитываются по первоначальной стоимости до момента выбытия.

При выбытии финансового актива, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета.

### **3.10. Запасы**

Себестоимость материально-производственных запасов включает все расходы на приобретение, расходы на переработку, а также прочие расходы, понесенные во время доставки запасов к их нынешнему местонахождению и приведению их в нынешнее состояние.

Материально-производственные запасы, кроме объектов недвижимого имущества, при их выбытии, а также на конец отчетного периода оцениваются по средней себестоимости.

Объекты недвижимого имущества оцениваются при выбытии по себестоимости единицы.

### **3.11. Денежные средства и их эквиваленты.**

В качестве эквивалентов денежных средств Общество признает высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, включая:

- банковские депозиты до востребования.

Общество отражает свернуто в "Отчете о движении денежных средств":

- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, и платежи в бюджетную систему Российской Федерации или возмещения из нее.

#### 4. Основные средства

В балансовой стоимости основных средств произошли следующие изменения:

Показатели, тыс. руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие основные средства	Всего
Первоначальная или переоцененная стоимость на 31 декабря 2019 года	-	-	-	-	-
Накопленная амортизация	-	-	-	( - )	( - )
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2019 года</b>	-	-	-	-	-
Поступления в 2020 году	-	-	-	-	-
Перевод из одной группы в другую:					
-первоначальная стоимость	-	-	-	-	-
-накопленная амортизация	-	-	-	-	-
Выбытие :					
-первоначальная стоимость	-	-	-	-	-
-накопленная амортизация	-	-	-	-	-
Амортизация	-	-	-	( - )	( - )
Первоначальная или переоцененная стоимость на 31 декабря 2020 года	-	-	-	-	-
Накопленная амортизация	-	-	-	( - )	( - )
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2020 года</b>	-	-	-	-	-
Поступления в 2021 году	-	-	-	314	314
Перевод из одной группы в другую:					
-первоначальная стоимость	-	-	-	-	-
-накопленная амортизация	-	-	-	-	-
Выбытие :					
-первоначальная стоимость	-	-	-	-	-
-накопленная амортизация	-	-	-	-	-
Амортизация	-	-	-	9	9
Первоначальная или переоцененная стоимость на 31 декабря 2021 года	-	-	-	314	314
Накопленная амортизация	-	-	-	9	9
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 года</b>	-	-	-	305	305

В составе прочих основных средств отражена Система видеонаблюдения.

На основании заключенного договора субаренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности для обеспечения строительства Комплекса многоквартирных жилых домов в г. Севастополь, Нахимовский район, шоссе Лабораторное, 33 у Общества находится в пользовании земельный участок:

Адрес земельного участка	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.
г. Севастополь, Нахимовский район, шоссе Лабораторное, 33	91:04:000000:105	31 643

#### 5. Прочие внеоборотные активы

В составе прочих внеоборотных активов отражены:

5.1. расходы на незавершенное строительство объектов недвижимого имущества – Комплекса многоквартирных жилых домов по адресу г. Севастополь, Нахимовский район, шоссе Лабораторное, 33:

Показатели, тыс. руб.	На 31 декабря 2021 года	2021 год	На 31 декабря 2020 года	2020 год	На 31 декабря 2019 года
Расходы на строительство, понесенные в отчетном периоде	х	229 632	х	38	х
Объекты строительства, введенные в эксплуатацию	х	(-)	х	(-)	х
<b>Расходы на незавершенное строительство</b>	<b>229 670</b>	<b>х</b>	<b>38</b>	<b>х</b>	<b>-</b>

5.2. долгосрочная дебиторская задолженность:

Показатели, тыс. руб.	На 31 декабря 2021 года	На 31 декабря 2020 года	На 31 декабря 2019 года
Долгосрочная дебиторская задолженность по договорам беспроцентного займа (срок погашения – более 12 месяцев после отчетной даты)	96 138	230 000	-
Долгосрочная дебиторская задолженность дольщиков по договорам участия в долевом строительстве (срок погашения – более 12 месяцев после отчетной даты)	7 836	136 745	-
Долгосрочная дебиторская задолженность по авансам поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	69 496	-	-
Авансы, связанные со строительством – оплата за аренду земли	81 363	-	-
<b>Всего долгосрочная дебиторская задолженность</b>	<b>254 833</b>	<b>366 745</b>	<b>-</b>

Вся сумма дебиторской задолженности по займам реальна к погашению, резерв сомнительных долгов по ней на отчетную дату не создавался.

#### 6. Запасы

На дату составления бухгалтерской (финансовой) отчетности запасы включают:

Группа запасов	31 декабря 2021 года, тыс. руб.	31 декабря 2020 года, тыс. руб.	31 декабря 2019 года, тыс. руб.
Строительные материалы	136 402	236	-
Инвентарь	29	42	-
<b>Всего запасов:</b>	<b>136 431</b>	<b>278</b>	-

По состоянию на отчетную дату резерв под снижение стоимости материальных ценностей Обществом не создавался.

По состоянию на отчетную дату у Общества отсутствуют запасы переданные в залог.

#### 7. Краткосрочная дебиторская задолженность.

тыс. руб.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Дебиторская задолженность дольщиков по договорам участия в долевом строительстве	756 358	-	-
Прочая дебиторская задолженность всего, в том числе :	208	147	-
-по авансам выданным	89	118	-
<b>Всего краткосрочная дебиторская задолженность</b>	<b>756 566</b>	<b>147</b>	-

#### 8. Денежные средства и денежные эквиваленты

Для целей составления бухгалтерской (финансовой) отчетности денежные средства и денежные эквиваленты включают:

тыс. руб.	На 31 декабря 2021 года	На 31 декабря 2020 года	На 31 декабря 2019 года
Денежные средства в кассе и на текущих банковских счетах всего: в том числе:	6 473	187	-
- в Российских рублях	6 473	187	-
<b>Всего денежных средств и денежных эквивалентов</b>	<b>6 473</b>	<b>187</b>	-

#### 9. Уставный капитал

На 31 декабря 2021 года уставный капитал Общества оплачен полностью.

	31 декабря 2021 года, тыс. руб.	2021 год, тыс. руб.	31 декабря 2020 года, тыс. руб.	2020 год, тыс. руб.	31 декабря 2019 года, тыс. руб.
Уставный капитал	120 000	70 000	50 000	50 000	-

#### 10. Добавочный капитал

Добавочный капитал на 31.12.2021 г. отсутствует.

В составе добавочного капитала на предыдущую отчетную дату отражены взносы участника Общества на увеличение уставного капитала, оплаченные до регистрации увеличения уставного капитала – в сумме 40 000 тыс. руб.

#### 11. Долгосрочные обязательства

*Ed*

Долгосрочные обязательства у Общества на 31 декабря 2021 года представляют собой задолженность по полученным займам, а также задолженность перед дольщиками – отражена в составе прочих обязательств:

тыс. руб.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Долгосрочные обязательства по полученным займам	433 234	140 068	-
Долгосрочные обязательства по уплате процентов по займам	26 940	-	-
Долгосрочная кредиторская задолженность перед дольщиками по договорам участия в долевом строительстве Комплекса многоквартирных жилых домов с объектами соцкультбыта в г. Севастополь, Нахимовский район, Лабораторное шоссе, 33	7 836	136 745	-
<b>Всего долгосрочные обязательства</b>	<b>468 010</b>	<b>276 813</b>	<b>-</b>

Вся задолженность является непросроченной.

### 12. Краткосрочная кредиторская задолженность

тыс. руб.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Краткосрочная кредиторская задолженность перед дольщиками по договорам участия в долевом строительстве по передаче построенных квартир	760 419	-	-
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность - всего	41 435	1 262	-
в том числе:			
-кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками	41 309	1 262	-
-прочая кредиторская задолженность	126	-	-
<b>Всего краткосрочная кредиторская задолженность</b>	<b>801 854</b>	<b>1 262</b>	<b>-</b>

### 13. Налог на прибыль.

Прибыль Общества в отчетном году облагалась налогом на прибыль по ставке 20%. Налогооблагаемая база за отчетный год – отсутствует.

Величина текущего налога на прибыль за соответствующий отчетный период составляет:

тыс. руб.	2021 год	2020 год
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>(4 962)</b>	<b>(621)</b>
Изменение отложенных налоговых обязательств	-	-
Изменение отложенных налоговых активов	870	124
<b>Текущий налог на прибыль</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Информация о временных разницах, учтенных при определении текущего налога на прибыль

На 31.12.2021 года сформированы временные разницы и отложенные налоговые активы (тыс. руб.):

Вид активов (обязательств), по которым сформированы налоговые разницы	Сумма временных разниц	Отложенные налоговые активы
Убыток текущего периода	(4 962)	992
Внеоборотные активы	10	2
Итого отложенные налоговые активы	х	994

**Временные разницы, отложенные налоговые активы**

тыс. руб.	Временные разницы		Отложенные налоговые активы	
	возникшие в отчетном периоде	возникшие в прошлых периодах	признанные в отчетном периоде	списанные в отчетном периоде
Убыток текущего периода	(4 962)	(621)	992	(124)
Внеоборотные активы	10	-	2	-
<b>Всего за отчетный период</b>	<b>(4 972)</b>	<b>(621)</b>	<b>994</b>	<b>(124)</b>
<b>Итого изменение отложенных налоговых активов за отчетный период</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>870</b>	<b>-</b>

**14. Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат**

Расходы Общества по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат составили:

Элементы затрат	2021 год, тыс. руб.	2020 год, тыс. руб.
Материальные расходы	-	-
Расходы на оплату труда	189	-
Расходы на государственное пенсионное страхование, социальное и медицинское страхование	57	-
Прочие (в .ч. аренда, услуги по рекламе, юридические, бухгалтерские услуги)	4 690	1 019
<b>Всего</b>	<b>4 936</b>	<b>1 019</b>

**15. Информация по займам и кредитам**

В отчетном периоде Общество привлекало денежные средства по договорам займа. Информация о наличии и изменении обязательств по займам приведена ниже:

-срок погашения задолженности по займам в соответствии с условиями договоров превышает 12 месяцев после отчетной даты:

тыс. руб.	На 31 декабря 2021 года	2021 год		На 31 декабря 2020 года	2020 год		На 31 декабря 2019 года
		получено	погашено		получено	погашено	
<b>Долгосрочные займы:</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>х</b>
- в рублях	433 234	293 166	-	140 068	142 168	( 2 100 )	-



Полученные займы являются процентными.

#### 16. Прочие доходы

Прочие доходы Общества включают:

тыс. руб.	2021 год	2020 год
Процентные доходы	-	406
Прочие доходы	-	-
<b>Всего</b>	<b>-</b>	<b>406</b>

#### 17. Прочие расходы

Прочие расходы Общества включают:

тыс. руб.	2021 год	2020 год
Расходы на банковское обслуживание текущего счета	20	8
Прочие расходы	6	-
<b>Всего</b>	<b>26</b>	<b>8</b>

#### 18. Информация по сегментам

*Информация по отчетным сегментам деятельности.*

Общество не имеет выделенных отчетных сегментов деятельности.

*Информация по географическим регионам деятельности.*

В отчетном периоде Общество осуществляло свою деятельность исключительно на территории Российской Федерации.

#### 19. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон:

Связанная сторона	Характер отношений
ООО «ГК «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ» (ОГРН – 1219200001470)	Участник Общества (участнику Общества принадлежит 100% уставного капитала Общества)
Лысенко Александр Владимирович ИНН - 920251932817	Директор общества, Лицо, контролирующее Общество - лицо, владеющее опосредованно через другие юридические лица 89,9973 % уставного капитала Общества
ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ» (ОГРН - 1149200000234)	Организация находится под общим контролем с Обществом
ООО "СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЖК "ПОБЕДА" (ОГРН – 1199112007203)	Организация находится под общим контролем с Обществом
ООО «АЛЬФА ГРУПП СЕВАСТОПОЛЬ» (ОГРН - 1149204015388)	Организация находится под общим контролем с Обществом
ИП Лысенко Анна Валентиновна (ОГРНИП – 316920400066931)	Член семьи лица, контролирующего Общество
ИП Лысенко Владимир Александрович (ОГРНИП – 318920400020388)	Член семьи лица, контролирующего Общество
ООО «АЛЬФА ГРУПП ПОДРЯД» (ОГРН - 11792040000997)	Организация находится под общим контролем с Обществом

ООО «Земельно-кадастровые ресурсы» (ОГРН- 1149304009790)	Организация находится под общим контролем с Обществом
ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК «ССП» (ОГРН – 1149204031558)	Организация находится под общим контролем с Обществом
ООО «Севастопольский Стройпроект» (ОГРН – 1179204008763)	Организация находится под общим контролем с Обществом
ООО «Служба управления недвижимостью» (ОГРН – 1179204004407)	Организация находится под общим контролем с Обществом
ООО «Северный рavelин» (ОГРН – 1149204036178)	Организация находится под общим контролем с Обществом
ООО «Севас» (ОГРН – 1149204048696)	Организация находится под общим контролем с Обществом
ООО "СЕВАСТОПОЛЬСКИЙ ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ" (ОГРН – 1189204008047)	Организация находится под общим контролем с Обществом
ООО "АЛЬФА КРЫМ ИНВЕСТ" (ОГРН - 1189112031866)	Организация находится под общим контролем с Обществом
НКО "БФ "АЛЬФА ПОМОЩЬ" (ОГРН – 1189204000061)	Организация находится под общим контролем с Обществом
ООО "СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЖК "ХРУСТАЛЕВ" (ОГРН – 1189204008290)	Организация находится под общим контролем с Обществом
ООО "СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЖК "СТРЕЛЕЦКИЙ" (ОГРН – 1189204008278)	Организация находится под общим контролем с Обществом
ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЖК «ПОБЕДА» (ОГРН – 1199112007203)	Организация находится под общим контролем с Обществом
ООО «СДСК – КУБАНЬ» (ОГРН – 1222300006411)	Организация находится под общим контролем с Обществом
ООО "БЛАГОТВОРИТЕЛЬНАЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКАЯ ФИРМА "ХРИЗОЛИТ" (ОГРН – 1149204021460)	Организация находится под общим контролем с Обществом

#### Сделки со связанными сторонами.

##### Сделки по основной деятельности

Нижеприведенная таблица содержит информацию об общей сумме сделок по основной деятельности Общества, которые были заключены со связанными сторонами, за соответствующие отчетные периоды, а также суммы взаимных задолженностей на отчетную дату:

Связанные стороны	Отчетный период/ отчетная дата	Выполнение работ (продажа товаров) связанными сторонами, тыс. руб.	Задолженность связанных сторон, тыс. руб.	Задолженность перед связанными сторонами, тыс. руб.
ООО «Севастопольский Стройпроект» (ОГРН-1179204008763)	На 31.12.2019 г.	х	-	-
	2020 год	18	х	х
	На 31.12.2020 г.	х	-	6

	2021 год	42 091	x	x
	На 31.12.2021 г.	x	-	7 400

*Расчеты по договорам долевого участия в строительстве:*

Связанные стороны	Отчетный период/ отчетная дата	Получены взносы от связанных сторон, тыс. руб.	Переданы объекты строительства связанным сторонам, тыс. руб.	Задолженность связанных сторон, тыс. руб.	Задолженность перед связанными сторонами, тыс. руб.
ИП Лысенко Анна Валентиновна (ОГРН- 316920400066931)	На 31.12.2019 г.	x	x	-	-
	2020 год	-	-	x	x
	На 31.12.2020 г.	x	x	2 430	2 430
	2021 год	-	-	x	x
	На 31.12.2021 г.	x	x	5 905	5 905

*Условия сделок со связанными сторонами.*

Сделки со связанными сторонами осуществляются на обычных условиях, присущих сделкам с независимыми партнерами, расчеты по сделкам со связанными сторонами предусмотрены в денежной форме. Задолженности на конец отчетного периода не обеспечены и являются беспроцентными.

*Прочие сделки:*

*Займы, полученные Обществом от связанных сторон:*

Связанные стороны	Отчетный период/ отчетная дата	Получено займов от связанных сторон, тыс. руб.	Возвращено займов связанным сторонам, тыс. руб.	Задолженность перед связанными сторонами, тыс. руб.
Лысенко Александр Владимирович	На 31.12.2019 г.	x	x	-
	2020 год	40 273	-	x
	На 31.12.2020 г.	x	x	40 273
	2021 год	35 000	-	x
	На 31.12.2021 г.	x	x	75 273
Лысенко Александр Владимирович – задолженность по процентам	На 31.12.2019 г.	x	x	-
	2020 год	-	-	x
	На 31.12.2020 г.	x	x	-
	2021 год	7 286	-	x
	На 31.12.2021 г.	x	x	7 286
Лысенко Владимир Александрович (в том числе в качестве ИП)	На 31.12.2019 г.	x	x	-
	2020 год	-	-	x
	На 31.12.2020 г.	x	x	99 795
	2021 год	123 300	-	x
	На 31.12.2021 г.	x	x	223 095

Лысенко Владимир Александрович (в том числе в качестве ИП) – задолженность по процентам	На 31.12.2019 г.	х	х	-
	2020 год	-	-	х
	На 31.12.2020 г.	х	х	-
	2021 год	19 654	-	х
	На 31.12.2021 г.	х	х	19 654

Займы, полученные от связанных сторон, являются процентными, проценты в 2021 году не выплачивались.

*Беспроцентные займы, выданные Обществом связанным сторонам:*

Связанные стороны	Отчетный период/ отчетная дата	Выдано займов связанным сторонам, тыс. руб.	Возвращено займов связанными сторонами, тыс. руб.	Задолженность связанных сторон, тыс. руб.
ООО «АЛЬФА ГРУПП ИНВЕСТ»	На 31.12.2019 г.	х	х	-
	2020 год	126 000	-	х
	На 31.12.2020 г.	х	х	126 000
	2021 год	60 380	186 380	х
	На 31.12.2021 г.	х	х	-

**Вознаграждения основному управленческому персоналу Общества.**

Краткосрочные выплаты основному управленческому персоналу Общества включают:

Наименование	2021 год, тыс. руб.	2020 год, тыс. руб.
Заработная плата и прочие краткосрочные выплаты	189	-
Взносы в Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования РФ, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования РФ	57	-
<b>Всего краткосрочные выплаты</b>	<b>246</b>	<b>-</b>

Кредиторская задолженность по краткосрочным выплатам основному управленческому персоналу составляет:

На 31 декабря 2021 года, тыс. руб.	На 31 декабря 2020 года, тыс. руб.
-	-

Долгосрочные выплаты основному управленческому персоналу в отчетном периоде не производились.

**20. Выданные обеспечения**

Обществом выданы обеспечения исполнения своих обязательств:

Договор, по которому выданы обеспечения обязательств	Кредитный договор № 00.19-6-1/01/019/21 от 26.10.2021 г.
Характер обязательств	Возврат полученных кредитных средств, уплата процентов в соответствии с условиями Кредитного договора.
Организация, по обязательствам перед	АО «АБ «РОССИЯ»

которой обеспечения	выданы	
Виды обеспечений	выданных	Залог права субаренды земельного участка г. Севастополь, Нахимовский район, шоссе Лабораторное, 33 кадастровый номер 91:04:000000:105, площадь 31 643 кв.м. Залог права требования заказчика к генподрядчику по Договору генерального подряда с ООО «Севдомстрой» № 01/02/20-01 ГП. Залог прав по договору банковского счета Общества. Залог (ипотека) объектов незавершенного строительства и недвижимого имущества ЖК «Новый».
Потенциальные существенные неисполнения обязательств	риски	По оценке руководства Общества – такие риски отсутствуют

## 21. События после отчетной даты

В феврале-марте 2022 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты существенных санкций в отношении активов ряда российских банков, российских компаний, отдельных физических лиц. Также, в связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года происходит рост волатильности на финансовом рынке, снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. Банк России объявил меры поддержки курса национальной валюты и финансового сектора, в частности, повышена ключевая ставка банка до 20 %.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода,

Однако неопределенность ситуации не позволяет оценить последствия данных событий после отчетной даты в денежном выражении

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся экономических условий на финансовое положение Общества и выработки стратегии руководства деятельностью Общества в новых условиях.

По нашему мнению, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом периоде будет не существенным.

Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий. По нашему мнению, данное негативное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

## 22. Операционная среда и операционные риски

Рынок Российской Федерации подвержен экономическим, политическим, социальным, судебным и законодательным рискам. Предполагаемые или фактические финансовые трудности, увеличение уровня предполагаемых рисков инвестиций могут отрицательно отразиться на экономике и инвестиционном климате страны. Будущее направление развития Российской Федерации во многом зависит от мер экономической, налоговой и кредитно-денежной политики Правительства Российской Федерации, развития налоговой, правовой, административной и политической систем в стране, а также от изменений мировой макроэкономической ситуации.

В 2017-2019 годах США, страны ЕС и некоторые другие страны ввели ряд санкций против Российской Федерации, некоторые из которых предусматривают введение ряда общих ограничений хозяйственной деятельности в определенных отраслях экономики Российской Федерации. Также, в феврале-марте 2022 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты существенных санкций в отношении активов ряда российских банков, российских компаний, отдельных физических лиц. Это неблагоприятным образом сказывается на доступности и стоимости капитала для Общества, ограничивает доступ Общества к

29

сотрудничеству с иностранными заказчиками, а также негативно влияет на бизнес Общества в целом, результаты его деятельности, финансовое положение и перспективы его дальнейшего развития.

#### **Операционные риски.**

##### *Налоговое законодательство.*

Налоговое законодательство в Российской Федерации может толковаться по-разному и часто изменяется. Соответствующие государственные органы могут оспаривать толкование этого законодательства руководством Общества и его применение в ходе деятельности Общества, и существует возможность того, что операции и деятельность, которые в прошлом не оспаривались, будут оспорены. В результате налоговые органы могут начислить существенные дополнительные суммы налогов, штрафов и пени. Налоговые органы имеют право начислить штрафные санкции в течение трех лет после окончания соответствующего налогового периода.

По мнению руководства Общества, по состоянию на 31 декабря 2020 года нормы налогового законодательства Российской Федерации были применены им корректно и положение Общества с точки зрения налогового законодательства остается стабильным.

##### *Кредитный риск.*

Кредитный риск – это риск того, что Общество понесет убытки, поскольку контрагенты не выполняют свои обязательства по финансовому инструменту. Общество подвержено кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью (прежде всего в отношении дебиторской задолженности его заказчиков) и финансовой деятельностью, включая займы и депозиты в банках, валютные операции. Руководство Общества регулярно анализирует сроки возникновения дебиторской задолженности по основной деятельности и контролирует просроченные суммы.

##### *Пандемия коронавируса COVID-19*

В 2021 году продолжали действовать ограничительные меры против распространения коронавируса COVID-19 в Российской Федерации. Данные обстоятельства повышают риски негативных явлений как в экономике в целом в стране, так и для Общества, однако, не

В то же время деятельность Общества не относится к сферам экономики, наиболее затронутыми неблагоприятными последствиями пандемии коронавируса COVID-19, и риски, связанные с ограничительными мерами, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества.

### **23. Управление капиталом**

В области управления капиталом руководство Общества ставит своей целью гарантировать возможность ведения непрерывной деятельности для обеспечения доходов акционерам и выгод другим заинтересованным сторонам, а также поддержания оптимальной структуры капитала с целью снижения затрат на его привлечение.

Общество управляет структурой капитала и изменяет ее в соответствии с изменениями экономических условий.

Директор

27 марта 2022 г.



Лысенко Владимир  
Александрович

Прошито и пронумеровано 30 (тридцать) листов

Генеральный директор  
ООО «Лави-аудит»  
Аудиторская фирма «Лави-аудит»

Л.И. Тютюнник

