

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участникам  
ООО СЗ «ДОМСТРОЙ»

**Аудируемое лицо:**

Полное наименование:	Общество с Ограниченной Ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДОМСТРОЙ"
Сокращенное наименование:	ООО СЗ «ДОМСТРОЙ»
Свидетельство о государственной регистрации:	Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 61 № 007787070 от 09.02.2015г (за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1156196031309 ), выданное МИФНС №26 по Ростовской области
Место нахождения:	Ростовская область, город Ростов-на-Дону, Доломановский переулок, дом 70д этаж 5, комната 2

**Аудиторская организация:**

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Премьер-Аудит»
Сокращенное наименование:	ООО «Премьер-Аудит»
Государственный регистрационный номер	Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц (за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1036164001345), выдано Инспекцией МНС России по Ленинскому району г. Ростова-на-Дону 04.02.2003г.
Место нахождения:	Россия, 344091, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Малиновского, 9а
Членство в саморегулируемой организации аудиторов	СРО аудиторов Ассоциация «СОДРУЖЕСТВО»
Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций	(ОРНЗ) 11206014118 от 28.04.2012г.

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности **Общества с Ограниченной Ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДОМСТРОЙ"**, состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о

движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

**По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с Ограниченной Ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДОМСТРОЙ" 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 Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, 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**

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской отчетности, мы обращаем внимание на информацию, изложенную в п.п. 1.18.1 Пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с Ограниченной Ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДОМСТРОЙ" за 2021 год о том, что в аудируемая бухгалтерская (финансовая) отчетность содержит корректировки вступительных статей Бухгалтерского баланса в связи с изменениями, внесенными в учетную политику Общества в соответствии с требованиями введенного в отчетном периоде Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы» (утвержден приказом Минфина от 15.11.2019 № 180н), которые произведены для повышения достоверности отчетности и обеспечения сопоставимости данных за отчетный и предшествующие ему периоды при их сравнении. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

#### **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за финансовую 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 финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Организации 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 Организацию,



прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой финансовой отчетности Организации.

## **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 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 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 и лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до них 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.

**Генеральный директор**  
**ООО «Премьер-Аудит»**  Орунова Анна Рафиковна  
(Квалификационный аттестат аудитора  
№ 041851 от 31.01.2002 г., ОРНЗ 21206014064)

**Руководитель задания по аудиту,**  
**по результатам которого**  
**составлено аудиторское заключение**  Кострова Виктория Викторовна  
(Квалификационный аттестат аудитора  
№ К 004877 от 16.07.2003 г., ОРНЗ 21206014042)

«22» июля 2022 года



г. Ростов-на-Дону



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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710001		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ДОМСТРОЙ"</b>	ИНН	27157988		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	6168074726		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКЕИ	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		
Местонахождение (адрес)	<b>344011, Ростовская обл, Ростов-На-Дону г, Доломановский пер, д. № 70Д, этаж 5 ком. 2</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО "ПРЕМЬЕР-АУДИТ"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	6164208224		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1036164001345		

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	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	10 934	152 211	65 407
	в том числе:				
	Квартиры		10 934	-	-
	МКЖД по адресу г.Ростов-на-Дону пер.Марксистский, 42		-	149 689	64 918
	Материалы		-	2 522	489
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 628	7 601	2 878
	в том числе:				
	Поставщики и покупатели		1 347	7 449	2 773
	Налоги		190	152	104
	Прочая задолженность		91	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	10 000	-	-

	в том числе: Займы выданные		10 000	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	366	28 170	72 960
	в том числе: Расчетный счет		366	1 433	30
	Аккредитивы		-	14 737	72 930
	Депозиты		-	12 000	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	22 928	187 982	141 245
	<b>БАЛАНС</b>	1600	22 928	187 982	141 245



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	10 010	10 010	10 010
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	19 991	19 991	7 546
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(10 602)	2 608	2 597
	в том числе:				
	Прибыль, подлежащая распределению		(10 602)	2 608	2 597
	Итого по разделу III	1300	19 399	32 609	20 153
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	124 175	81 534
	в том числе:				
	Кредит ПАО Сбербанк		-	120 214	81 534
	Проценты по кредиту ПАО Сбербанк		-	3 961	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	124 175	81 534
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	14 411	13 060
	в том числе:				
	Целевой займ ООО МСК		-	14 411	13 060
	Кредиторская задолженность	1520	3 460	16 559	26 451
	в том числе:				
	Поставщики и покупатели		2 602	16 508	26 440
	Налоги		846	45	4
	Прочие расчеты		12	7	6
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	69	228	47
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 529	31 198	39 558
	<b>БАЛАНС</b>	1700	22 928	187 982	141 245

Руководитель

(подпись)



Оськин Кирилл Сергеевич

(расшифровка подписи)

26 марта 2022 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ДОМСТРОЙ"  
 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

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

Коды		
0710002		
31	12	2021
27157988		
6168074726		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	178 050	-
	Себестоимость продаж	2120	(171 542)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	6 508	-
	Коммерческие расходы	2210	(198)	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	6 310	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	83	22
	Проценты к уплате	2330	(821)	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(17 935)	(11)
	в том числе:			
	Штрафы, пени, неустойки по хоз.договорам		(10 070)	-
	Административные штрафы		(73)	-
	Списание Дт задолженности		513	-
	Эксплуатационные расходы на содержание построенного объекта		(7 263)	-
	Расходы на услуги банка		(10)	-
	Прочие операционные расходы		(6)	(11)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(12 363)	11
	Налог на прибыль	2410	(847)	(1)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(847)	(1)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(13 210)	10



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	(13 210)	10
	Справочно	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель Освин Кирилл Сергеевич  
 (подпись) «ДОМСТРОЙ» (расшифровка подписи)



26 марта 2022 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2021
27157988		
6168074726		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОК/УД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ДОМСТРОЙ"

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	10 010	-	-	-	2 597	20 153
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	11
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	11
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	X	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
взнос учредителя в имущество	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	12 445	-	-	12 445
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
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	-	-	-	X	-	-



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	10 010	-	19 991	-	2 608	32 609
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3310	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:							
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	-	-	-	-	(13 210)	(13 210)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(13 210)	(13 210)
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	-	X
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	X	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	10 010	-	19 991	-	(10 602)	19 399

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

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



3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	19 400	32 609	20 153



Руководитель Оськин Кирилл Сергеевич  
 (подпись) (расшифровка подписи)

26 марта 2022 г.

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ДОМСТРОЙ"	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика			по ОКПО	0710005		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		ИНН	31	12	2021
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКВЭД 2	27157988		
Единица измерения:	в тыс. рублей		по ОКОПФ / ОКФС	6168074726		
			по ОКЕИ	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	45 656	-
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	-	-
Целевые средства со счетов эскроу	4114	45 656	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(53 041)	(96 138)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(42 592)	(93 255)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 356)	(2 685)
процентов по долговым обязательствам	4123	(8 664)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
оплата налогов и сборов	4125	-	(188)
прочие платежи	4129	(429)	(10)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(7 385)	(96 138)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	22
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	-	22
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(10 000)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(10 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(10 000)	22

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	8 786	51 325
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	8 786	38 880
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	12 445
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
	4320	(19 204)	-
Платежи - всего			
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(19 204)	-
прочие платежи	4329	-	-
	4300	(10 418)	51 325
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4400	(27 803)	(44 791)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>			
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	28 169	72 960
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	366	28 169
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Оськин Кирилл Сергеевич  
(расшифровка подписи)

26 марта 2022 г.



**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		Поступило	Убыток от обесценения	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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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.
Всего	5120	-
в том числе:	5121	-



### 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.	-	-	-	-
	5170	за 2020г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2021г.	-	-	-	-
	5171	за 2020г.	-	-	-	-
	5180	за 2021г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5190	за 2020г.	-	-	-	-
	5181	за 2021г.	-	-	-	-
в том числе:	5191	за 2020г.	-	-	-	-
			-	-	-	-



26 марта 2022 г.



**2. Основные средства**  
**2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода						
			На начало года		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения					
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов			начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5201	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5220	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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 в том числе:	5240	за 2021г.	-	-	-	-	
	5250	за 2020г.	-	-	-	-	
	5241 5251	за 2021г. 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 в том числе:	5260 5261	- -	- -
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: в том числе:	5270 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	-	1	2
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 Освин Кирилл Сергеевич  
(подпись) (информация о подписи)

26 марта 2022 г.



### 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 корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
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.	-	-	10 000	-	-	-	-	-	10 000	-
в том числе:												
займы выданные	5306	за 2021г.	-	-	10 000	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2020г.	-	-	10 000	-	-	-	-	-	-	10 000

## 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:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
**Объединение Кирилл Сергеевич**

(подпись) \* Анон \* Юридическое лицо \* (расшифровка подписи)

26 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		балансовая стоимость		поступления и затраты	выбыло		оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
			величина резерва под снижение стоимости	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости							
Запасы - всего	5400	за 2021г.	152 211	152 211	24 062	(165 339)	-	-	X	10 934	-	10 934	
	5420	за 2020г.	65 407	65 407	87 398	(594)	-	-	X	152 211	-	152 211	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	2 522	2 522	3 318	(5 840)	-	-		3 487	-	-	
	5421	за 2020г.	489	489	2 627	(594)	-	-		2 469	-	2 522	
Готовая продукция	5402	за 2021г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
	5422	за 2020г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	-	-	20 744	(9 810)	-	-		10 934	-	10 934	
	5423	за 2020г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
	5424	за 2020г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	149 689	149 689	-	(149 689)	-	-		-	-	-	
	5425	за 2020г.	64 918	64 918	84 771	-	-	-		149 689	-	149 689	
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:				
5441				
5445				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего				
в том числе:				
5446				



Руководитель (подпись)

26 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 дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	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)	поступление	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской 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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	7 602	-	1 234	-	(7 594)	(513)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 627	
	5530	за 2020г.	2 877	-	5 169	-	(445)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 601
	5511	за 2021г.	314	-	32	-	-	(314)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5531	за 2020г.	314	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	314
	5512	за 2021г.	7 135	-	1 121	-	(6 748)	(193)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 315
Авансы выданные	5532	за 2020г.	2 459	-	5 119	-	(443)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 135
	5513	за 2021г.	153	-	80	-	(846)	(6)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	280
Прочая	5533	за 2020г.	104	-	50	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	152
	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2021г.	7 602	-	1 234	-	(7 594)	(513)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 627
	5520	за 2020г.	2 877	-	5 169	-	(445)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 601

## 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				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	124 175	-	-	(124 175)	-	-	-	-
	5571	за 2020г.	94 194	42 841	-	(12 860)	-	-	-	124 175
	5552	за 2021г.	124 175	-	-	(124 175)	-	-	-	-
	5572	за 2020г.	81 534	42 641	-	-	-	-	-	124 175
	5553	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2020г.	12 660	200	-	(12 860)	-	-	-	-
	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	30 971	6	-	(28 362)	-	-	-	3 461
	5580	за 2020г.	26 850	12 382	14 011	(22 271)	-	846	-	30 971
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	16 508	-	-	(13 906)	-	-	-	2 602
	5581	за 2020г.	26 440	12 338	-	(22 270)	-	-	-	16 508
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	45	-	-	(45)	-	-	-	-
	5583	за 2020г.	4	41	-	-	-	846	-	846
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021г.	14 411	-	-	(14 411)	-	-	-	-
	5585	за 2020г.	400	-	-	-	-	-	-	14 411
прочая	5566	за 2021г.	7	6	-	-	-	-	-	13
	5586	за 2020г.	6	1	-	-	-	-	-	7
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2021г.	155 146	6	-	(152 537)	-	-	-	3 461
	5570	за 2020г.	121 044	55 223	14 011	(35 131)	-	X	X	155 146



**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	-	-	-

Руководитель Кирилл Сергеевич  
 (подпись) (расшифровка подписи)



26 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	145	-
Отчисления на социальные нужды	5630	21	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	423	-
Итого по элементам	5660	589	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	171 151	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	171 740	-

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



Руководитель Овчинкин Кирилл Сергеевич  
(расшифровка подписи)

26 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	228	(159)	-	-	69
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Руководитель Осипкин Кирилл Сергеевич  
 (подпись) (расшифровка подписи)

26 марта 2022 г.




**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	147 368	147 368
Залоговые обязательства по договорам залога имущественных прав с ПАО Сбербанк	5811	-	147 368	147 368

Руководитель \_\_\_\_\_  
 26 марта 2022 г.

**Оськин Миррилл Сергеевич**  
 (расшифровка подписи)



## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2021г.		за 2020г.
		На начало года	Получено 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 \_\_\_\_\_  
**Оськин Кирилл Сергеевич**  
 (подпись) (расшифровка подписи)

26 марта 2022 г.

**ПОЯСНЕНИЯ  
К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ)  
ОТЧЕТНОСТИ**

**ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"ДОМСТРОЙ»**

**ЗА 2021 ГОД**

Данные пояснения являются частью  
бухгалтерской (финансовой) отчетности  
**ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"ДОМСТРОЙ»**

за 2021 год,  
составленной в соответствии  
с Российскими правилами бухгалтерского учета



## 1. Общие сведения

### 1. Название и реквизиты Общества

Полное название: – **ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДОМСТРОЙ"**  
*Полное наименование организации изменено с Общество с Ограниченной Ответственностью "Домстрой" на Общество с Ограниченной Ответственностью Специализированный Застройщик "Домстрой" С 06.12.2021г*

Сокращенное название: – **ООО СЗ "ДОМСТРОЙ"**  
*Сокращенное наименование организации изменено с ООО "Домстрой" на ООО СЗ "Домстрой" С 06.12.2021г*

ИНН: ИНН 6168074726 / КПП 616801001

ОГРН: 1156196031309

Государственная регистрация: 09 февраля 2015 г

Юридический адрес: 344011, Ростовская область, город Ростов-на-Дону, Доломановский переулок, дом 70д этаж 5, комната 2

Почтовый адрес: 344011, Ростовская область, город Ростов-на-Дону, Доломановский переулок, дом 70д этаж 5, комната 2

Телефон / факс: +7 (918) 213-15-66

Адрес в сети Интернет: msk-development.ru

### Численность персонала Общества

По состоянию на 31 декабря 2021 года	2 человека
По состоянию на 31 декабря 2020 года	14 человек

### 2. Основные виды деятельности Общества

1. ОКВЭД 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика

### 3. Сведения об аудиторе

Наименование: ООО«ПРЕМЬЕР-Аудит»

Юридический адрес: 344091,г.Ростов-на-Дону,ул.Малиновского ,9а

Почтовый адрес: 344091,г.Ростов-на-Дону,ул.Малиновского ,9а

Телефон / факс: +7(863)218-47-53

Адрес в сети Интернет: <https://premaudit.ru/>

Членство в СРО аудиторов: Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество» ОГРН 1097799010870, ИНН7729440813

Регистрационный номер в СРО: 11206014118 от 28.04.2012

### 4. Исполнительные и контрольные органы Общества

– Участниками ООО СЗ «ДОМСТРОЙ» в 2021г являются:

- Оськин Кирилл Сергеевич Доля: 9 809 800 руб. (98%) - до 22.11.2021г. С 22.11.2021г **Оськин Кирилл Сергеевич** более не является учредителем: доля перешла к ООО «МСК» по договору купли-продажи.
- ООО "МСК" Доля: 100 100 руб. (1%) ИНН: 7729718699 - до 22.11.2021г. С 22.11.2021г доля учредителя ООО "МСК" в уставном капитале изменена с 100 100 руб. на 9 909 900 руб..
- ООО "СКС" Доля: 100 100 руб. (1%) ИНН: 2312282996

В соответствии с Уставом высшим органом управления Общества является Общее собрание участников.

Генеральный директор Оськин Кирилл Сергеевич .

Главный бухгалтер Кленина Ирина Васильевна

Наименование, состав (Ф.И.О. и должности) членов внутреннего контроля

Руководитель внутреннего контроля

организации: – Оськин Кирилл Сергеевич

Главный специалист внутреннего контроля – Кленина Ирина Васильевна

**5. Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства - нет.**

## **2. Учетная политика**

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из действующих в российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом **№1 от 29.12.2019 г.**, соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

Изменения в учетной политике: **С 01.01.2021 учет запасов ведется по правилам ФСБУ 5/2019 "Запасы" (применяется перспективно)**

Факты неприменения правил бухгалтерского учета в случаях, когда они не позволяют достоверно отразить имущественное состояние и финансовые результаты деятельности организации в отчетном году отсутствовали.

**Учетная политика Общества включает следующие основные положения**

Показатель считается существенным и приводится обособленно в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала или отчете о движении денежных средств, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. При детализации статей вышеперечисленных форм существенной признается сумма, составляющая 10% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их характером либо конкретными обстоятельствами возникновения.

Ошибка, допущенная в бухгалтерском учете, признается существенной, если она приводит к искажению статьи бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях



капитала или отчета о движении денежных средств (предусмотренной в формах бухгалтерской отчетности, утвержденных Приказом Минфина России N 66н) на 10% и более.

Также признается существенной ошибка независимо от величины искажения, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

### **1.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности**

К основным средствам относятся активы, стоимость которых составляет более 40 тыс. руб. или срок службы которых превышает 12 месяцев, используемые при производстве продукции, оказании услуг или для управленческих нужд Общества и способные приносить экономические выгоды.

Объекты основных средств, приобретенные с целью передачи в аренду, относятся Обществом к доходным вложениям в материальные ценности.

Объекты основных средств, приобретенные за плату или созданные собственными силами, принимаются к учету по первоначальной стоимости, которая формируется как сумма фактических затрат на приобретение, сооружение, изготовление, доставку и доведение до состояния, пригодного для использования, за исключением НДС.

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом. Стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных ценностей.

Затраты, связанные с реконструкцией, модернизацией, дооборудованием основных средств, увеличивают первоначальную стоимость основных средств при условии улучшения ранее принятых нормативных показателей функционирования объектов основных средств.

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом ежемесячно как произведение первоначальной или восстановленной стоимости объекта основных средств и норм амортизации, рассчитанных исходя из срока полезного использования объекта, определенного на основании данных бухгалтерии и технической информации.

По земельным участкам и объектам природопользования амортизация не начисляется.

Затраты на проведение всех видов ремонта основных средств включаются в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода.

Переоценка объектов основных средств по текущей (восстановительной) стоимости не производится.

### **1.2. Вложения во внеоборотные активы**

К капитальным вложениям во внеоборотные активы Общество относит вложения в приобретение объектов основных средств, земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов, оборудования для установки.

К вложениям во внеоборотные активы также относятся вложения в строительство (реконструкцию, модернизацию) объектов, по которым Общество выступает застройщиком и (или) инвестором.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе по строке «Запасы» оборотных активов.

Вложения в строительство учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства. Под объектом строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение либо очередь строительства с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение).

Общие капитальные затраты распределяются между объектами строительства пропорционально площади зданий (сооружений) / сметной стоимости зданий (сооружений).

При приобретении объектов основных средств – оборудования, машин, инструмента, инвентаря и других объектов основных средств, не требующих монтажа, а также при приобретении земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов капитальные вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Оборудование, требующее монтажа и предназначенное для установки в строящихся объектах, принимается к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости приобретения, складывающейся из стоимости по ценам приобретения и расходов по приобретению и доставке этих ценностей на склад.

### **1.3. Нематериальные активы**

Нематериальными активами признаются приобретенные и (или) созданные Обществом результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности (исключительные права на них), используемые в производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг) или для управленческих нужд Общества в течение длительного времени (продолжительностью свыше 12 месяцев).

Объекты нематериальных активов принимаются к учету по первоначальной стоимости, которая формируется исходя из фактических затрат на приобретение, изготовление и затрат по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях.

Выбор способа определения амортизации нематериального актива производится Обществом исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования актива, включая финансовый результат от возможной продажи данного актива.

По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется.

Срок полезного использования и способ определения амортизации нематериального актива ежегодно проверяются Обществом на необходимость его уточнения. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения в оценочных значениях.

### **1.4. Финансовые вложения**

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные Обществом займы, депозитные вклады, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочие активы.

Не учитываются в качестве финансовых вложений активы, отнесенные к денежным эквивалентам – высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Финансовые вложения Общества подразделяются в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются в разделе II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса. Если срок обращения (погашения) финансовых вложений более 12 месяцев, они рассматриваются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов Бухгалтерского баланса.



Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений в случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

Сумма образованного резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. В бухгалтерской отчетности стоимость финансовых вложений, по которым образован резерв под обесценение, показывается по расчетной стоимости (учетная стоимость за вычетом суммы образованного резерва).

Проценты по займам выданным и другим финансовым вложениям отражаются в бухгалтерской отчетности в составе дебиторской задолженности.

## 1.5. Запасы

С 01.01.2021 учет запасов ведется по правилам ФСБУ 5/2019 "Запасы" (применяется перспективно)

*1. Сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты* принимаются к учету по фактической себестоимости. Она определяется в порядке, установленном п. п. 10 - 18 ФСБУ 5/2019 (п. 9 ФСБУ 5/2019).

К материально-производственным запасам (далее – МПЗ) Общества отнесены: сырье и материалы, используемые при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.

В качестве строительных материалов учитываются активы, используемое непосредственно в процессе строительно-монтажных работ, для изготовления строительных деталей, для возведения и отделки конструкций и частей зданий и сооружений, строительные конструкции и детали, а также другие материальные ценности, необходимые для нужд строительства.

Учет готовой продукции ведется по местам хранения и отдельным видам готовой продукции. В составе готовой продукции Общества учитываются также объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Обществом за счет привлеченных и (или) собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи.

Незавершенное производство (НЗП) включает продукцию, не прошедшую всех стадий технологического процесса. Остатки НЗП оцениваются исходя из фактически понесенных расходов. *Незавершенное производство (НЗП)* учитывается в составе запасов по фактической себестоимости. Она определяется в порядке, установленном п. п. 23 - 27 ФСБУ 5/2019, аналогично оценке готовой продукции.

Не отражаются в строке 1210 "Запасы" сырье, материалы и другие активы, которые используются для создания внеоборотных активов организации. Они не удовлетворяют характеристикам запасов, приведенным в п. 3 ФСБУ 5/2019 (не потребляются и не продаются в рамках обычного операционного цикла, не используются в течение периода, не превышающего 12 месяцев).

Стоимость запасов, предназначенных для управленческих нужд, признается расходом единовременно в периоде, в котором расходы понесены. (п. 2 ФСБУ 5/2019, п. 7 ПБУ 1/2008).

Материально-производственные запасы принимаются к учету в сумме фактических затрат, связанных с их приобретением, доставкой и доведением до состояния, в котором они пригодны к использованию, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

При отпуске МПЗ в производство и ином выбытии их стоимость списывается по средней себестоимости.

Информация о запасах отражается в Бухгалтерском балансе в разрезе видов запасов (п. 46 ФСБУ 5/2019). В Бухгалтерском балансе обособленно приводится информация о стоимости материалов, готовой продукции и товаров, о затратах в незавершенном производстве, если такая информация признается организацией существенной (абз. 2 п. 11 ПБУ 4/99, п. 3 Приказа Минфина России от 02.07.2010 N 66н).

На отчетную дату запасы (сырье, материалы, готовая продукция, товары и др.) отражаются в учете по наименьшей из следующих величин (п. п. 28, 29 ФСБУ 5/2019):

- по фактической себестоимости;

- чистой стоимости продажи. Она определяется как предполагаемая цена, по которой организация может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи. За чистую стоимость продажи запасов, отличных от готовой продукции, товаров, принимается величина, равная приходящейся на данные запасы доле предполагаемой цены, по которой организация может продать готовую продукцию, работы, услуги, в производстве которых используются запасы. Если это сделать затруднительно, за чистую стоимость продажи данных запасов может быть принята цена, по которой возможно приобрести аналогичные запасы по состоянию на отчетную дату.

Превышение фактической себестоимости над чистой стоимостью продажи считается обесценением. В этом случае создается резерв под обесценение запасов. Признаками обесценения могут быть, в частности, моральное устаревание запасов, потеря ими первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов (п. 30 ФСБУ 5/2019).

Для учета такого резерва предназначен счет 14 "Резервы под снижение стоимости материальных ценностей".

Резерв под обесценение запасов не уменьшает стоимость, по которой эти запасы отражаются в бухгалтерском учете, но уменьшает стоимость, по которой они отражаются в бухгалтерском балансе (п. 30 ФСБУ 5/2019, абз. 1, 6 п. 61 Методических рекомендаций по бухгалтерскому учету животных на выращивании и откорме).

Сумма резерва восстанавливается при повышении рыночной стоимости материальных ценностей, под которые образован резерв, а также по мере их списания.

В отчетном периоде превышение фактической себестоимости над чистой стоимостью продажи не установлено. Резерв под обесценение запасов не создавался.

#### **1.6. Дебиторская и кредиторская задолженность**

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами. В состав дебиторской задолженности могут входить, в том числе беспроцентные займы, предоставленные другим организациям.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора. Кредиторская задолженность по неотфактурованным поставкам учитывается в сумме поступивших материальных ценностей, определенной исходя из цены и условий, предусмотренных в договоре.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Полученные и выданные авансы отражаются в Бухгалтерском балансе без учета НДС.

Авансы, выданные поставщикам оборудования и подрядчикам по капитальному строительству объектов основных средств, отражаются в составе внеоборотных активов.

Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги, имущественные права, выданные авансы и по прочей дебиторской задолженности (за исключением расчетов по налогам и сборам).



Общество производит оценку дебиторской задолженности на 31 декабря каждого отчетного года на предмет просрочки и возвратности. Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договором, не обеспеченная гарантиями и непогашенная на момент составления отчетности, является сомнительной к получению. Сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и зависит от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга (полностью или частично).

Сумма создаваемого резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. Созданный резерв по сомнительным долгам используется в качестве источника, за счет которого списываются с баланса безнадежные (невыстребованные) долги, ранее признанные сомнительными.

В 2021 году резерв не создавался, т.к. отсутствуют признаки для признания задолженности сомнительной.

#### 1.7. Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

В Обществе не формируется резервный капитал

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.

Дивиденды к выплате признаются как обязательства и вычитаются из суммы нераспределенной прибыли на отчетную дату, если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, раскрываются в бухгалтерской отчетности как события после отчетной даты.

#### 1.8. Заемные средства

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;
- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Долгосрочные заемные средства в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Включение Обществом дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Затраты по полученным кредитам (займам), использованным на приобретение и (или) строительство инвестиционного актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива при условии возможного получения Обществом в будущем экономических выгод или в случае, когда наличие инвестиционного актива необходимо для управленческих нужд Общества. Затраты по полученным кредитам (займам) включаются в стоимость инвестиционного актива до момента ввода его в эксплуатацию.

Проценты, дисконт по причитающимся к оплате вексям и облигациям, дополнительные расходы по займам включаются равномерно в состав прочих расходов в течение срока займа (кредитного договора).

Задолженность по причитающимся к оплате процентам по займам и кредитам полученным отражаются в Бухгалтерском балансе по строке 1410 (1510) «Заемные средства» в составе краткосрочной или долгосрочной задолженности в зависимости от сроков уплаты процентов.

### 1.9. Доходы

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

- Доходами от обычных видов деятельности признаются:
- выручка по договорам купли-продажи объектов недвижимости
- доходы от передачи участникам долевого строительства объектов недвижимости при выполнении функций застройщика,

Остальные доходы являются прочими.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства. Экономия определяется в целом по дому, независимо от даты приема-передачи помещения на момент подписания последнего передаточного акта с участником долевого строительства.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) и перехода прав собственности к покупателю и отражается в отчетности без налога на добавленную стоимость (ООО СЗ «ДОМСТРОЙ» не является плательщиком НДС, т. к. применяет УСН с объектом «доходы»).

*Прочими доходами* являются доходы от продажи излишних строительных материалов и конструкций, приобретенных для исполнения договора, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием кредиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницеми, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

### 1.10. Расходы

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

В фактическую себестоимость НЗП и готовой продукции включаются затраты, прямо относящиеся к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (прямые затраты), и затраты, которые не могут быть прямо отнесены к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (косвенные затраты). Т.о., *расходы по обычным видам деятельности* подразделяются на прямые и косвенные.

Учет прямых расходов осуществляется по видам деятельности в соответствии с учетом доходов, по местам их возникновения, элементам и статьям расходов, а также с учетом группировки по объектам и договорам.

В соответствии с п. 23 и п.24. ФСБУ 5/2019 к прямым расходам относятся:

- материальные затраты, непосредственно связанные с выполнением работ, производством продукции, оказанием услуг;
- расходы на оплату труда персонала, непосредственно участвующего в процессе выполнения работ, производства продукции, оказания услуг;
- расходы по страховым взносам во внебюджетные фонды, начисленные на прямые расходы по оплате труда;



- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.
- прочие затраты. В соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденного приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. N 180н (Письмо МФ РФ от 18 ноября 2021 г. N 07-01-09/93330), в случаях, когда управленческие расходы непосредственно связаны с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, они включаются в фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции. Такими расходами являются расходы на содержание заказчика-застройщика при осуществлении строительства по договорам долевого участия согласно закона 214-ФЗ..

К косвенным расходам относятся все иные расходы, осуществленные в отчетном периоде (кроме прочих расходов). Базой распределения косвенных расходов между объектами учета является выручка за отчетный период по видам деятельности.

Коммерческие и управленческие расходы (кроме расходов на содержание заказчика-застройщика при осуществлении строительства по договорам долевого участия согласно закона 214-ФЗ) в качестве условно-постоянных расходов списываются полностью на себестоимость продаж в периоде их возникновения.

*Прочими расходами* являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницами, штрафами, пени, рекламными и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

### 1.11. Финансовый результат от выполнения функций застройщика

Финансовым результатом от выполнения функций застройщика признается финансовый результат (прибыль или убыток), полученный Обществом от реализации инвестиционных проектов по строительству объектов недвижимости за счет привлечения средств инвесторов (участников долевого строительства), с последующей передачей им построенных объектов на основании заключенных договоров.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Финансовый результат определяется (рассчитывается) в целом по дому на момент окончания строительства инвестиционного объекта и признается в учете на дату подписания последнего акта приема-передачи помещения участникам долевого строительства .

В бухгалтерском учете финансовый результат от выполнения функций застройщика признается доходом (расходом) от обычных видов деятельности.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе Запасов оборотных активов ..

Законченные строительством помещения объекта недвижимости, который предназначен для реализации инвестиционных проектов – на продажу или для передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам, отражаются в учете в соответствии с их правовым статусом:

- по объектам долевого строительства (помещениям), подлежащим передаче инвесторам (участникам долевого строительства), затраты на капитальное строительство списываются за счет использования средств целевого финансирования;

объекты (помещения), предназначенные для продажи (по которым не заключены договоры участия в долевом строительстве), принимаются к учету в качестве готовой продукции.

Моментом завершения формирования себестоимости инвестиционного объекта признается дата передачи по передаточному акту последнего помещения (объекта долевого строительства) инвестору (участнику долевого строительства) при условии получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по всему объекту недвижимости (зданию).

Сумма полученного по договору участия в долевом строительстве целевого финансирования соответствует цене объекта долевого строительства, предусмотренной условиями заключенного сторонами договора. Расчеты с участниками долевого строительства по оплате цены договоров участия в долевом строительстве формируют в бухгалтерской отчетности задолженность при поступлении на расчетный счет застройщика..

**1.12. ООО СЗ «ДОМСТРОЙ»** не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 N 114н, т.к. не является плательщиком налога на прибыль и применяет УСНО с объектом налогообложения «Доходы»..

### **1.13. Оценочные обязательства**

Оценочным обязательством признается обязательство Общества с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения. Оно может возникнуть:

- из норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров;
- в результате действий Общества, которые вследствие установившейся прошлой практики или заявлений Общества указывают другим лицам, что Общество принимает на себя определенные обязанности, и, как следствие, у таких лиц возникают обоснованные ожидания, что Общество выполнит такие обязанности.

Величина признанного оценочного обязательства относится в зависимости от его характера на расходы по обычным видам деятельности, на прочие расходы или включается в стоимость актива.

Величина оценочного обязательства определяется на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни Общества, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов.

При оценке величины оценочных обязательств по оплате отпуска работникам Обществом используются информация о среднедневном заработке за (период) и количестве неиспользованных дней отпуска по всем сотрудникам Общества.

Величина оценочного обязательства по оплате отпуска работникам определяется с учетом страховых взносов, которые возникают (возникнут) при фактическом исполнении обязательств по вознаграждениям работникам в соответствии с действующим законодательством РФ.

Для расчета оценочного обязательства на оплату отпусков используется следующий порядок:

- обязательство определяется на последнее число отчетного года;
- сумма оценочного обязательства рассчитывается как произведение количества не использованных всеми сотрудниками организации дней отпусков на конец квартала (по данным кадрового учета) на средний дневной заработок по организации за последние шесть месяцев с учетом начисленных взносов на обязательное страхование.

Величина оценочного обязательства подлежит регулярному пересмотру. При наступлении новых событий, связанных с оценочным обязательством, а также в конце отчетного года, Общество проверяет обоснованность признания и величину оценочного обязательства. Любые корректировки в отношении оценочного обязательства подлежат отражению перспективно как изменение оценочного значения.



Оценочное обязательство уменьшается в течение отчетного периода на суммы начисленных отпускных, выплаченной компенсации за неиспользованный отпуск работникам. В случае недостаточности суммы признанного оценочного обязательства, затраты Общества по погашению обязательства отражаются в бухгалтерском учете Общества в общем порядке.

#### 1.14. Иные активы и обязательства

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерской отчетности в соответствии с условиями признания соответствующих активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида, на расходы по обычным видам деятельности или прочие расходы в зависимости от их назначения.

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В составе денежных эквивалентов Общество отражает краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев (не более чем на 91 день).

#### 1.15. Инвентаризация имущества и обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовой бухгалтерской отчетности.

#### 1.16. События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год. *Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.*

Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 20% и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской отчетности Общества.

При составлении бухгалтерской отчетности Общество оценивает последствия события после отчетной даты. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

#### 1.17. Внутренний контроль

Контроль над финансово-хозяйственной деятельностью Общества возложен на Генерального Директора, который отвечает за организацию и осуществление внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом.

Главный бухгалтер отвечает за организацию и осуществление внутреннего контроля ведения бухгалтерского учета и отчетности.

Руководитель организации и работники Общества в соответствии со своими полномочиями и функциями:

- а) проводят оценку рисков;
- б) составляют и обновляют документацию, оформляющую организацию внутреннего контроля;

- в) осуществляют внутренний контроль в соответствии с установленным порядком;
- г) осуществляют оценку внутреннего контроля;
- д) осуществляют информирование руководства о любых совершенных или возможных ошибках/недостатках, которые привели или могут привести к потенциальным негативным событиям;
- а) методическое обеспечение организации и осуществления внутреннего контроля;
- б) оценку внутреннего контроля;
- в) подготавливает рекомендации (предложения) по устранению выявленных нарушений и недостатков;

В Организации действует система внутреннего контроля, регламентированная документом «Политика по организации и осуществлению внутреннего контроля при ведении хозяйственной деятельности и при формировании финансовой отчетности». В нем определены порядок организации и функционирования системы внутреннего контроля (далее — свк) в обществе, в том числе цель и задачи свк, а также роли и ответственность ее субъектов. Документ разработан с учетом требований и рекомендаций в т.ч. ст. 19 закона N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Информации Минфина России N ПЗ-11/2013 «Организация и осуществление экономическим субъектом внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности», внутренних нормативных документов Общества.

## 1.18 Информация для обеспечения сопоставимости данных

### 1.18.1 Изменения вступительных остатков бухгалтерской отчетности

Для обеспечения сопоставимости данных за отчетный и предшествующие ему периоды при их сравнении произведены корректировки вступительных статей Бухгалтерского баланса.

Изменения по вступительным статьям Бухгалтерского баланса за предшествующие годы с объяснением причин корректировки приведены в нижеследующей таблице.

Изменения по статьям Отчета о финансовых результатах и Отчета о движении денежных средств за предшествующие годы не производились.

В целом, основными причинами корректировки сравнительных данных предшествующего отчетного периода являются:

- изменение учетной политики в связи с изменением законодательства в части учета запасов в связи с вводом нового нормативного акта **ФСБУ 5/2019 "Запасы"**, а именно:

*В состав запасов включается незавершенное строительство объектов недвижимости, создаваемых для других лиц, а также создаваемых или приобретаемых для продажи (подп. "ж", "з" п. 3 ФСБУ 5/2019), (подп. "е" п. 3 ФСБУ 5/2019). Ранее застройщик отражал в бухгалтерском балансе затраты на строительство в группе статей "Прочие внеоборотные активы" с соответствующей расшифровкой по объектам, что было предусмотрено учетной политикой Общества и п. 5 Порядка расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств, утвержденного Приказом Минстроя РФ от 15.05.2019 N 278/пр.*

**Изменения по статьям Бухгалтерского баланса за предшествующие годы, тыс. руб.**

**Изменения по статьям Бухгалтерского баланса за предшествующие годы, тыс. руб.**

Код статьи	Наименование статьи	Данные на 31.12.20 (предыдущий)			Данные на 31.12.19 (предшествующий предыдущему)			Причина корректировки
		Сумма по отчетности за предыдущий	Корректировка	Сумма по отчетности за отчетный	Сумма по отчетности за предыдущий	Корректировка	Сумма по отчетности за	

Пояснения к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
 ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДОМСТРОЙ" за 2021 год



		год		год	й год		отчетны й год	
1190	Прочие внеоборотные активы							Из состава прочих внеоборотных активов исключено, и в состав запасов включено незавершенное строительство объектов недвижимости, создаваемых для других лиц, а также создаваемых или приобретаемых для продажи
		149689	-149689	0	64918	-64918	0	
1210	Запасы							Из состава прочих внеоборотных активов исключено, и в состав запасов включено незавершенное строительство объектов недвижимости, создаваемых для других лиц, а также создаваемых или приобретаемых для продажи
		2522	149689	152211	489	64918	65407	

### 1.18.2 Изменения учетной политики по сравнению с предыдущим годом

Для повышения достоверности отчетности и в соответствии с требованиями введенных в отчетном периоде законодательных актов – ФСБУ 5/2019 "Запасы" в учетную политику Общества были внесены следующие изменения (Таблица 1.1.1):

Таблица

Содержание изменения учетной политики	Причина внесенных изменений	Влияние последствий изменения учетной политики	Порядок отражения последствий изменения учетной политики
С 01.01.2021г учет запасов ведется согласно ФСБУ 5/2019 "Запасы"	Изменение законодательства о бухучете	Существенное. Для обеспечения сопоставимости данных за отчетный и предшествующие ему периоды при их сравнении произведены корректировки вступительных статей Бухгалтерского баланса	Ретроспективно: п.1.18.1 настоящих пояснений

**ФСБУ 25/2018 и ФСБУ 6/2020 применяются с 2022 года перспективно.**

### 1.17. 1.18.3 Информация о существенных ошибках предшествующих лет, исправленных в отчетном году

Существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель по статье бухгалтерской отчетности изменится более, чем на 10%. Существенными для раскрытия в бухгалтерской отчетности являются показатели, отношение которых к валюте баланса за отчетный период составляет не менее 10%.

Информация в отношении существенных ошибок предшествующих периодов, исправленных в отчетном периоде, отсутствует.

## 3. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

### 3.1. Запасы (ст. 1210 Баланса)

Информация о стоимости принятых к бухгалтерскому учету запасов на начало и конец отчетного периода, движении в течении отчетного периода отражена в Пояснениях в табличной форме 4.1. «Наличие и движение запасов» раздела 4 «Запасы».

В составе оборотных активов (запасов) Обществом учтены затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика и привлекает денежные средства участников долевого строительства (инвесторов). Данные затраты в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства или предназначенных для реализации по договорам купли-продажи.

Информация о величине накопленных затрат (включая суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству) в разрезе объектов инвестиционного строительства представлена ниже :

Наименование объекта строительства	Срок завершения строительства	Планируемая стоимость строительства	Сумма затрат, тыс. руб.		
			На 31.12.2021 (отчетный)	На 31.12.2020 (предыдущий)	На 31.12.2019 (предшествующий предыдущему)
Затраты на строительство жилого дома по ДДУ по адресу : г.Ростов-на-Дону, пер. Марксистский,42	разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 01.06.2021 №61-310-918009-2021 выдано Департамент	180000		149689	64918
Материалы на объекте МКЖД по адресу : г.Ростов-на-Дону, пер. Марксистский,42	архитектуры и строительства г.Ростова-на-Дону.			2522	489
<b>Итого</b>				<b>152211</b>	<b>65407</b>

В составе запасов по состоянию на 31.12.2021 года числятся объекты недвижимости, зарегистрированные в собственности ООО СЗ «ДОМСТРОЙ» по окончании строительства МКЖД и предназначенные для продажи в сумме 10 934 тыс.руб.

### 3.2 Информация о запасах, находящихся в залоге, представлена ниже:

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2021(отчетный)	На 31.12.2020 (предыдущий)	На 31.12.2019 (предшествующий предыдущему)
<b>Запасы, находящиеся в залоге у дольщиков по договору долевого участия в строительстве</b>		149689	64918
в том числе:			
Затраты на строительство жилого дома по адресу : г.Ростов-на-Дону, пер.С Марксистский,42 по ДДУ		149689	64918

### 3.3 Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)

Расшифровка дебиторской задолженности приведена в Информации о дебиторской и кредиторской задолженности на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода приведена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (далее по тексту – Пояснения) в разделе 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность», в таблице 5.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности»

Дебиторская задолженность по авансам выданным отражается с налогом на добавленную стоимость, т. к. подлежащего вычету в соответствии с налоговым законодательством НДС не имеется (организация не является плательщиком НДС. т. к. использует УСН).

Сомнительной дебиторской задолженности не имеется.

Структура дебиторской задолженности приведена в расшифровке строки 1230 актива бухгалтерского баланса.

По состоянию на конец отчетного периода просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

### 3.4 Финансовые вложения (ст. 1240 Баланса)

Финансовые вложения, отраженные по строке 1240 Баланса, представлены краткосрочными займами выданными другой организации под 5% годовых в размере 10000 тыс.руб. . Срок возврата - 31.12.2022 года.

Финансовые вложения, находящиеся в залоге, отсутствуют

Общество в отчетном периоде не размещало свободные денежные средства на банковских депозитах сроком более 90 дней.

### 3.5 Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса)

В составе денежных средств и их эквивалентов учитываются (Таблица 1.1.1):



Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021 (отчетный)	На 31.12.2020 (предыдущий)	На 31.12.2019 (предшествующий предыдущему)
1. Касса			
2. Расчетные счета	366	1433	
3. Валютные счета			
4. Специальные счета застройщика в банках		14737	
5. Инкассация			
6. Прочие переводы в пути			
7. Денежные эквиваленты (деPOSITный вклад до востребования)		12000	
<b>Итого</b>	<b>366</b>	<b>28170</b>	<b>72960</b>

Информация о движении денежных средств Общества приведена в форме «Отчет о движении денежных средств».

### 3.6 Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)

Информация о капитале и резервах Общества приведена в форме «Отчет об изменении капитала».

Уставный капитал составляет 10010 тыс. руб. .

По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен..

Капитал Общества включает в себя суммы добавочного капитала, резервный капитал не формировался.

По строке 1350 пассива баланса и строке 3313 Отчета об изменениях капитала отражен внесенный денежными средствами вклад в имущество Общества одного из участников согласно п.2.9 и 3.10 Устава в размере 19 991 тыс.руб., в т.ч. в 2020 году — 12445 тыс.руб. , в 2019г. -7546 тыс.руб.

Чистая прибыль (убыток) Общества приведена в Отчете о финансовых результатах. В отчетном году получен убыток в размере 11185 тыс.руб., в предыдущем году – прибыль составила 10 тыс.руб.

В представленной бухгалтерской (финансовой) отчетности дивиденды за отчетный год не отражены. Непокрытый убыток на 31.12.2021 — 8577 тыс.руб.. Чистые активы составляют 21424 тыс.руб..

### 3.7 Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса)

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже .

Кредиторы (займодавцы)	Вал юта	Срок погашени я	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2021 (отчетный)	На 31.12.2020 (предыдущий)	На 31.12.2019 (предшествующий предыдущему)
<b>1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ:</b>			-	124175	81534
Кредиты банков в т.ч.:	Тыс. Руб.		0	124175	81534

Пояснения к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДОМСТРОЙ» за 2021 год



Кредиторы (займодавцы)	Вал юта	Срок погашени я	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2021 (отчетный)	На 31.12.2020 (предыдущий)	На 31.12.2019 (предшествующий предыдущему)
по договору с Северо-Западным Банком ПАО Сбербанк г.Санкт-Петербург №5221/0000/2019/0436 от 29.11.2019 на финансирование затрат по строительству ЖД	Тыс. Руб.	27.05.2022г	0	124175	81534
<b>Займы организаций</b>	Тыс. Руб.		-	-	-
<b>Прочие заемные средства</b>			-	-	-
<b>2. КРАТКОСРОЧНЫЕ:</b>			0	14411	13060
<b>Кредиты банков</b>			-	-	-
<b>Займы организаций</b>					
ООО «МСК» по договорам целевого займа на строительство ЖК г. Ростов-на-Дону, пер.Марксистский, 42 под 9% годовых.		31.12.2020 31.12.2021	0	14411	13060
<b>Облигации выпущенные</b>			-	-	-
<b>Векселя выданные</b>			-	-	-
<b>Прочие заемные средства</b>			-	-	-

Общество не осуществляло выпуск векселей и облигаций, соответственно, задолженности по выпущенным и проданным векселям и облигациям не имеет.

### 3.8 Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)

Расшифровка кредиторской задолженности приведена в Информации о дебиторской и кредиторской задолженности на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода приведена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (далее по тексту – Пояснения) в разделе 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность», в таблице 5.3. «Наличие и движение кредиторской задолженности»

Кредиторская задолженность по авансам полученным отражается в сумме без налога на добавленную стоимость, т. к. Общество не является плательщиком НДС.

Задолженности по налогам и сборам отсутствуют.

### 3.9 Оценочные обязательства (ст. 1430, 1540 Баланса)

Оценочные обязательства общества были признаны по резервам по отпускам. На 31.12.2021г 69 тыс.руб., на 31.12.2020-228 тыс.руб., на 31.12.2019 — 47 тыс.руб..

## 4. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

Выручка от продажи продукции и оказания услуг, полученная на условиях договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, отсутствует

Стоимость по договорам долевого участия определялась Обществом на обычных коммерческих условиях.

Информация о признанной в отчетном году выручке по договорам строительного подряда отсутствует

На отчетную дату суммы за выполненные работы, не предъявленные заказчику до выполнения определенных условий или до устранения выявленных недостатков работы, у Общества отсутствуют.

#### 4.1 Финансовый результат от выполнения функций застройщика

В отчетном периоде Общество выполняло функции застройщика по строительству объектов недвижимого имущества жилого и нежилого назначения (объектов инвестиционного строительства) и осуществляло реализацию следующих проектов:

Наименование проекта (объекта строительства)	Разрешение на строительство	Земельный участок	Планируемый срок завершения	Этап реализации проекта в 2021
Жилой дом по адресу : г.Ростов-на-Дону, пер. Марксистский,42 по ДДУ	61-310-918001-2017 от 15.12.17 выдано Департаментом архитектуры и градостроительств а города Ростова-на-Дону сроком действия до 15.06.2021	аренда по Договору аренды земельного участка б/н от 22.06.2017 с ИП Каурина О.Ю. Кадастровый номер земельного участка: 61:44:0010834:43. Дата государственной регистрации договора или иного документа, определяющего права застройщика на земельный участок: 23.11.2018	15.06.21	разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 01.06.2021 №61-310-918009-2021 выдано Департаментом архитектуры и строительства г.Ростова-на-Дону.

Для финансирования строительства объекта недвижимости Общество привлекает денежные средства граждан по договорам участия в долевом строительстве с применением счетов эскроу, в результате чего у них возникает право собственности на жилые (нежилые) помещения в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию, в этом случае Общество руководствуется требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Не проданные на момент завершения строительства объекта недвижимости помещения продаются по договорам купли-продажи.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика (с учетом суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству), до момента расчета финансового результата учтены в составе оборотных активов

В 2021 году завершено строительство объекта долевого строительства, финансирование которого осуществлялось с привлечением заемных средств материнской компании ООО МСК и целевых средств



кредитной организации, поступающих на счета застройщика. Таким образом, все этапы возведения застройщик финансирует либо из собственных ресурсов, путем привлечения целевых кредитных и заемных средств, либо за счёт целевых средств по ДДУ.

Размер полученных целевых средств регулируется условиями договора долевого участия .

Застройщик осуществляет расчеты с участниками долевого строительства через счета эскроу. В этом случае участники долевого строительства размещают денежные средства на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и в соответствии с графиком платежей, предусмотренным договором. В момент ввода объекта строительства в эксплуатацию денежные средства со счетов эскроу перечисляются застройщику (в том числе в счет погашения встречных обязательств).

Величина размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу раскрыта в нижеследующей таблице.

Информация об обязательствах Общества перед участниками долевого строительства по передаче прав на объекты долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости (неисполненные обязательства по договорам) представлена в таблице ниже :

Наименование объекта строительства	Планируемый срок передачи	Сумма, тыс. руб.		
		На 31.12.2021 (отчетный)	На 31.12.2020 (предыдущий)	На 31.12.2019 (предшествующий предыдущему)
г.Ростов-на-Дону, пер. Марксистский,42	2021		-	-
			-	-
			-	-
Итого	□		-	-

ИЛИ: Неисполненные обязательства Общества перед участниками долевого строительства по передаче прав на объекты долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости на 31.12.2021г отсутствуют.

Обязательства участников долевого строительства по внесению денежных средств в счет оплаты цены договоров участия в долевом строительстве на отчетные даты составляют (Таблица 1.1.1):

Таблица

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021* (отчетный)	На 31.12.2020 (предыдущий)	На 31.12.2019 (предшествующий предыдущему)
<b>1. Сумма цен заключенных договоров участия в долевом строительстве</b>		-	-
в том числе по объектам:			
МКЖД г.Ростов-на-Дону, пер. Марксистский,42	*	143451	8555
<b>2. Сумма средств, размещенных на счетах эскроу</b>		-	-
в том числе по объектам:			
МКЖД г.Ростов-на-Дону, пер. Марксистский,42	*	113569	8555



Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021* (отчетный)	На 31.12.2020 (предыдущий)	На 31.12.2019 (предшествующий предыдущему)
<b>3. Обязательства участников долевого строительства по внесению денежных средств (п. 1 – п. 2)</b> в том числе по объектам:	-	-	-
МКЖД г.Ростов-на-Дону, пер. Марксистский,42	*	29882	-
<b>Из них: не внесенные в срок платежи (просрочки)</b>	-	-	-

\* В 2021 году заключены договоры долевого участия с дольщиками на общую сумму **53955 тыс.руб.**, а по состоянию на 31.12.2021 — 0тыс.руб., т. к. строительство завершено в 2021г

\* Оплачено дольщиками на счета эскроу в 2021 году **51004 тыс.руб.**, а по состоянию на 31.12.2021 — 0тыс.руб., т. к. строительство завершено в 2021г

**В отчетном году Обществом было завершено доленое строительство и определен финансовый результат в отношении 1 (одного) объекта недвижимости, в 2019 и 2020г – финансовый результат не определялся.**

Финансовый результат от выполнения функций застройщика был рассчитан по окончании строительства как экономия по строительству объекта долевого строительства в виде превышения сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Расшифровка признанного финансового результата от выполнения функций застройщика представлена в таблице ниже (Таблица 1.1.2):

Табл

Наименование объекта строительства	Дата ввода в эксплуатацию	Сумма, тыс. руб.		
		Цена ДДУ (сумма целевого финансирования)	Фактическая себестоимость строительства	Финансовый результат
<b>1. В отчетном году</b> в том числе:	×	178 050	171740	6 310
МКЖД г.Ростов-на-Дону, пер. Марксистский,42	01.06.21	178 050	171 740	6 310
<b>2. В предыдущем году</b> в том числе:	×	-	-	-

#### 4.2 Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов приведен ниже (Таблица 1.1.3):

Табл

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Проценты по депозиту	47	22

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Проценты по займам выданным	36	-
<b>Итого прочие доходы</b>	<b>83</b>	<b>22</b>

Прочие расходы представлены следующими статьями :

Табл

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Госпошлин, сборы	6	
Эксплуатационные расходы после ввода в эксплуатацию МКЖД и формирования финансового результата	7 263	
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	10 143	
Проценты к получению (уплате)	821	
Прочие внереализационные доходы (расходы)	0	
Расходы на услуги банков	10	11
Списание безнадежной дебиторской задолженности	513	
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>18 756</b>	<b>11</b>

4.3 ПБУ 18/02 не применяется, по строке 2410 и 2411 в Отчете о финансовых результатах. отражена сумма налога на УСН в размере 847 тыс.руб.

## 5. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Денежные потоки Общества, связанные с поступлением средств целевого финансирования от инвесторов (участников долевого строительства) и с оплатой затрат по незавершенному строительству, показываются в Отчете о движении денежных средств без учета НДС, так как Общество не является плательщиком НДС.

В 2020г и 2021 году инвестиционные средства на счета застройщика со счетов эскроу поступали в размере 257668 тыс.руб и 0 тыс.руб. Соответственно.

Денежные потоки Общества со связанными сторонами раскрыты в пункте 6 Пояснений.

## 6. Связанные стороны

### Перечень связанных сторон

Связанными сторонами в отчетном периоде являются:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия,	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным

	имя, отчество аффилированного лица	
1	2	3
1	Оськин Кирилл Сергеевич	Лицо является участником ООО Доля: <b>9 809 800 руб. (98%)</b> - до 22.11.2021г. С 22.11.2021г <b>Оськин Кирилл Сергеевич</b> более не является учредителем: доля перешла к ООО «МСК» по договору купли-продажи. Лицо исполняет обязанности единоличного исполнительного органа общества
2	ООО "МСК" ИНН: 7729718699	Лицо является участником ООО Доля: <b>100 100 руб. (1%)</b> - до 22.11.2021г С 22.11.2021г доля учредителя ООО "МОСКОВСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ" в уставном капитале изменена с 100 100 руб. на 9 909 900 руб..
3	ООО "СКС" ИНН: 2312282996	Лицо является участником ООО Доля: <b>100 100 руб. (1%)</b>

В отчетном периоде изменения в составе связанных сторон связаны со сменой участника Общества.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" ПБУ 11/2008 (утверждено Приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. N 48н) по каждой связанной стороне раскрыта следующая информация.

Расчеты со связанными сторонами производятся в денежной форме через банковские счета. С большинством связанных сторон Обществом заключены договоры, которые предусматривают расчеты за товары, работы, услуги на условиях, соответствующих рыночным. Займы связанным сторонам предоставлены на коммерческих условиях.

#### б. Операции со связанными сторонами

Операции между Обществом и связанными сторонами по передаче (поступлению) активов, оказанию (потреблению) услуг или возникновению (прекращению) обязательств представлены в таблице ниже (без учета НДС)

#### Информация об операциях со связанными сторонами:

Связанная сторона	Характер отношений	Вид операции	Данные за 2021 год			Данные за 2020 год		
			объем операции, тыс. руб.	условия и сроки завершения расчетов	задолженность на 31.12.20 тыс. руб.	объем операции, тыс. руб.	условия и сроки завершения расчетов	задолженность на 31.12.20, тыс. руб.



ООО МСК	Участник общества	Займодавец Получение целевого процентного займа	12860	Согласно договорных отношений	0	200	31.06.2021	12 860
ООО МСК	Участник общества	Заемщик Выдача целевого процентного займа	10000	31.12.22	10000	0		0
ООО СКС	Участник общества	Внесение вклада в имущество общества	0		0	12 445	Согласно Уставу	-

## 7. Вознаграждения основному управленческому персоналу

Под основным управленческим персоналом Общества понимаются: генеральный директор.

В отчетном году Общество выплатило основному управленческому персоналу вознаграждения на общую сумму 3261 тыс. руб., в предшествующем году – 1 713 тыс. руб., в том числе (Таблица 1.1.1):

Табл

<u>Перечень вознаграждений</u>	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
<b><u>1. Краткосрочные вознаграждения:</u></b>	3261	1713
<u>в том числе:</u>		
<u>Оплата труда</u>	2508	1317
<u>Отчисления во внебюджетные фонды</u>	753	396
<u>Премии по итогам работы за год</u>	0	0

## 9. Обеспечения обязательств и платежей

Полученные Обществом обеспечения обязательств и платежей отсутствуют.

Выданные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены в Пояснениях к Балансу в таблице 8 «Обеспечения обязательств» и в п. 3.2 настоящих пояснений.

## 10. Условные факты хозяйственной деятельности

### 1. Условия ведения хозяйственной деятельности Общества

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Перспективы экономической стабильности во многом зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых Правительством РФ в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики, а также развития правовой и политической систем.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной. Но российская экономика в отчетном году остается подвержена негативному влиянию таких факторов, произошедших в последние несколько лет, как значительное снижение цен на энергоносители, девальвация

российского рубля и введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер. Несмотря на стабилизационные меры, принимаемые Правительством РФ, сохраняется неопределенность относительно доступности капитала и экономического роста, что в будущем может повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества.

Ожидается так же, что санкции, вызванные конфликтом между Россией и Украиной, могут повлиять на деятельность компаний из разных отраслей. Общество расценивает данную пандемию в качестве некорректирующего события после отчетного периода, количественный эффект которого невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в данных обстоятельствах.

## **2. Влияние новой коронавирусной инфекции (COVID-19)**

В 2021 году на мировую экономику негативно повлияла ситуация, обусловленная распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19). Неблагоприятная эпидемиологическая обстановка в мире и введение карантинных мер в целях борьбы с коронавирусной инфекцией оказали существенное влияние на деловую активность и уровень потребительских расходов, что повлекло повышенную волатильность на финансовых рынках и общеэкономическую неопределенность.

Сложившаяся в отчетном году ситуация, обусловленная распространением новой коронавирусной инфекции и связанных с ней ограничений, не оказали существенного влияния на деятельность Общества и его финансовое положение. Этому способствовали следующие факторы:

Деятельность Общества в период ограничительных мер не прерывалась;

- У Общества отсутствуют обязательства, номинированные в иностранных валютах;
- Общество активно применяет технологии удаленной работы и привлечения клиентов (в том числе онлайн-продажи);

В целях обеспечения нормальной операционной деятельности Обществом был реализован ряд мероприятий, направленных на предупреждение распространения и снижение риска заболевания коронавирусной инфекцией.

Принимая во внимание текущие операционные и финансовые результаты Общества и имеющуюся в настоящее время общедоступную информацию, руководство Общества не ожидает ухудшения финансового положения и результатов деятельности Общества в краткосрочной перспективе в условиях продолжающейся пандемии. Руководство Общества продолжает следить за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

## **8. Налогообложение**

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверка могут быть подвргнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируются им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в



области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

### **9. Судебные разбирательства**

Общество не является участником судебных разбирательств, возникающих в процессе осуществления его деятельности.

На конец отчетного периода судебные дела с налоговыми органами, в которых Общество выступает в качестве истца или ответчика, отсутствуют.

### **10. Обеспечения**

Информация о выданных Обществом в адрес кредиторов третьих лиц обеспечениях, сроки исполнения по которым не наступили, *представлена в пункте 3.2 Пояснений.*

Руководство Общества не ожидает возникновения каких-либо существенных негативных обстоятельств в связи с этими поручительствами и обеспечениями, т. к. в отчетном периоде получено разрешение на ввод в эксплуатацию построенного в 2021 году МКЖД.

### **11. Страхование**

Обществом застрахованы в значительном, но не полном объеме основные производственные средства, не предусмотрена компенсация за убытки в случае прерывания деятельности или в случае ответственности перед третьей стороной за имущественный или экологический ущерб, нанесенный в результате аварий или других инцидентов, связанных с имуществом Общества или осуществляемой ею деятельностью.

До тех пор, пока Общество не получит надлежащего страхового покрытия, существует риск того, что утрата или уничтожение части имущества может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Общества.

### **12. Гарантийные обязательства**

Общество несет гарантийные обязательства застройщика по введенным в эксплуатацию и переданным участникам долевого строительства объектам недвижимости.

Гарантийный срок на объект долевого строительства устанавливается договором участия в долевом строительстве и составляет:

- для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства – три года со дня подписания первого передаточного акта по объекту строительства;
- для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта, – пять лет со дня передачи объекта участнику долевого строительства по передаточному акту.

Руководство Общества оценивает, что вероятность уменьшения экономических выгод при наступлении событий по исполнению гарантийных обязательств является незначительной.



### **13. Охрана окружающей среды**

Деятельность Общества в отчетном году осуществлялась в строгом соответствии с требованиями законодательства об охране окружающей среды. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих органов в адрес Общества не предъявлялось.

При существующей системе контроля руководство Общества считает, что в настоящий момент не имеется существенных обязательств, связанных с нанесением ущерба окружающей среде. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменений действующего законодательства, регулирования гражданских споров или изменений в нормативах, по оценкам руководства Общества, не являются существенными.

### **7. Информация по сегментам**

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений в распределении ресурсов и оценке результатов деятельности Общества, осуществляют анализ деятельности в целом, как единого сегмента.

### **8. Прекращаемая деятельность**

В отчетном году прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не было.

### **9. Государственная помощь**

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

### **10. Управление рисками**

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности), правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности, диверсификацию и страхование.

#### ***Рыночные риски***

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют.

Реализация *инфляционного риска (риска изменения цен)* связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных участков для инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции: оптимизация затрат, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, сокращение операционных и инвестиционных проектов, разработка новой маркетинговой политики и (или) рекламной кампании, поиск новых поставщиков и подрядчиков и т.п.

*Процентный риск* представляет собой риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств от финансовых инструментов Общества будут колебаться вследствие изменения процентных ставок.

Общество практически не зависит от риска изменения процентных ставок, так как ставки доходности по финансовым вложениям Общества являются фиксированными, кредитный портфель Общества также представлен заимствованиями с фиксированной процентной ставкой / Общество не имеет кредитных обязательств.

*Валютный риск* – это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество не подвержено валютному риску в отношении его обязательств, деноминированных в иностранных валютах, преимущественно кредиторской задолженности. В настоящее время Общество не использует инструменты хеджирования для управления рисками, связанными с изменением курсов валют. При наличии возможности Общество будет пытаться снизить подверженность валютному риску путем балансирования доходов и расходов в соответствующей валюте.

Общество практически не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

### ***Кредитные риски***

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств по финансовому инструменту. Финансовые инструменты, которые способны создавать существенные кредитные риски для Общества, состоят, главным образом, из денежных средств и их эквивалентов, дебиторской задолженности.

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента и определяет индивидуальные кредитные лимиты. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Для управления кредитным риском, связанным с размещением денежных средств в банках, Общество проводит процедуры оценки кредитоспособности банков и размещает свободные средства в крупнейших российских банках.

Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит превентивные процедуры: требование залогов, банковских гарантий, авансовых платежей; оценивает риски, связанные с задолженностью, на основании предыдущего опыта и деловых отношений с контрагентом; на регулярной основе осуществляет анализ непоплаченной дебиторской задолженности по срокам погашения и контроль в отношении просроченных остатков.

Руководство Общества считает, что у Общества не возникает существенного риска убытков по кредитным рискам.



### ***Риск ликвидности***

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения.

Общество использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы убедиться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок как в обычных, так и в сложных финансовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и ущерба для репутации Общества. На основании прогноза денежных потоков принимается решения об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы заемных средств. Анализ риска в отношении рефинансирования задолженности показал, что Общество располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

### ***Правовые риски***

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются несущественными в связи с незначительным объемом внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

### ***Страновые и региональные риски***

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Основной объем реализации приходится на г.Ростов-на-Дону.

Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с



географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как несущественные.

Вероятность возникновения военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе оценивается как достаточная для того, чтобы рассматривать эти риски в качестве обстоятельств, способных значительным образом повлиять на деятельность Общества ввиду возникновения конфликта между Россией и Украиной.

Для предотвращения забастовок Общество создает благоприятные условия труда и выполняет свои обязательства перед работниками. Для минимизации риска террористических актов Обществом приняты специальные меры обеспечения безопасности.

Основные страновые риски Общества связаны с устойчивостью политической системы и макроэкономическими процессами, происходящими в России. Общий спад российской и мировой экономики может негативно повлиять на операционные результаты Общества.

Общество реализует продукцию, работы, услуги, чувствительные к изменениям общих экономических условий, которые влияют на расходы потребителей. Экономические условия и факторы (значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля, сокращение промышленного производства, введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер, снижение занятости и доступности потребительских кредитов, рост уровня долга потребителей и т.п.) могут снизить спрос или изменить потребительские предпочтения, что может повлечь за собой сокращение продаж и уменьшение выручки Общества, а также риск роста дебиторской задолженности вследствие неплатежей контрагентов.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

С начала 2021 года экономика России, как и вся мировая экономика, столкнулась с новыми вызовами, связанными с распространением коронавирусной инфекции (COVID-19). В связи с пандемией российские органы власти приняли целый ряд мер, направленных на сдерживание распространения и смягчение последствий инфекции (запрет и ограничение передвижения, карантин, самоизоляция и ограничение коммерческой деятельности). Эти меры значительно ограничили экономическую деятельность в России и уже оказали и могут еще оказать негативное влияние на бизнес, участников рынка, клиентов Общества, а также на российскую и мировую экономику в течение неопределенного периода времени.

Меры поддержки, принятые регулятором, в отношении смягчения тяжести последствий для рынков и экономики, создают предпосылки стабилизации пандемических рисков и небольшой рост экономической активности в 2022 году.

Руководство Общества проанализировало влияние пандемии на финансовые показатели Общества и пришло к выводу, что отсутствует существенное влияние на ключевые оценки в бухгалтерской отчетности и предпосылки для возникновения такого влияния после отчетной даты. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам в сложившихся условиях.

### ***Репутационный риск***

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

Среди факторов возникновения у Общества данного риска можно выделить: несоблюдение законодательства, нормативных, учредительных и организационных документов; неисполнение договорных обязательств перед контрагентами, срыв сроков строительства; отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликтов интересов; недостатки кадровой политики, несоблюдение персоналом

Общества этических норм и правил; внешние факторы – недобросовестная конкуренция, опубликование ложных сведений и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности. Кроме того, Обществом ведется активная работа по профилактике коррупционных проявлений.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

## **11. Условия продолжения деятельности в будущем**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и будет способно реализовать собственные активы и погасить обязательства в ходе нормальной операционной деятельности.

Общество понесло чистый убыток в отчетном периоде в размере 8577 тыс.руб.. Убыток образовался по причине предъявленных к ООО СЗ «ДОМСТРОЙ» штрафным санкциям одним из участников долевого строительства.

При этом чистые активы составляют 21424 тыс.руб.. и превышают уставный капитал на 11414 тыс.руб. По мнению руководства Общества, существенная неопределенность относительно способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем отсутствует. Руководство Общества полагает, что в 2022 году ситуация по финансовому состоянию Общества улучшится благодаря продолжению инвестиционной деятельности: реализации объектов недвижимости (предназначенных для продажи), которые числятся на балансе предприятия в составе запасов.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

## **12. События после отчетной даты**

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

### *Дивиденды*

*Дивиденды не распределялись.*

#### Крупные сделки

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности Обществом не осуществлены следующие крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений



В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности Обществом не осуществлены следующие крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений

Привлечение заемных средств

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности Обществом не привлечены кредиты и займы.

Увольнение персонала

В рамках программы оптимизации численности персонала в период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности не было увольнения сотрудников.

***Иные события***

Отсутствуют.

Генеральный Директор ООО  
**СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК "ДОМСТРОЙ"**

26 марта 2022 года



**Оськин Кирилл Сергеевич**