

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Юг»

### *Мнение*

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Юг» (ОГРН 1182375062803, 350080, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская, 166/2, помещение 27-31), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Юг» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### *Основание для выражения мнения*

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.





***Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую отчетность***

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

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

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мне-





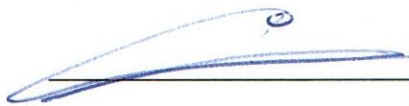
- ния. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудиторского лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.



ООО «ШЕВЧЕНКО, ШМЕЛЁВА И ПАРТНЕРЫ»

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

Сергей Сергеевич Шевченко  
Директор ООО «Шевченко, Шмелёва и партнеры» (ОРНЗ 22006099888)



Ирина Григорьевна Шмелёва  
Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006099945)



Аудиторская организация: ООО «ШЕВЧЕНКО, ШМЕЛЁВА И ПАРТНЕРЫ»

Государственный регистрационный номер Аудиторской организации в Едином государственном реестре юридических лиц 1202300039369.

Место нахождения Аудиторской организации: 350042, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Колхозная, дом 7, помещение 18.

Аудиторская организация является членом саморегулируемой организации аудиторов: Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 12006277738.

«01» марта 2022г.





## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Коды
		<b>0710001</b>
		31   12   2021
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Юг»</b>	по ОКПО <b>32052174</b>
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН <b>2311262877</b>
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2 <b>71.12.2</b>
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС <b>12300   16</b>
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ <b>384</b>
Местонахождение (адрес) <b>350080, Краснодарский край, Краснодар г, Уральская ул, д. № 166/2, пом. 27-31</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 "ШЕВЧЕНКО, ШМЕЛЁВА И ПАРТНЕРЫ"</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН <b>2310220345</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП <b>1202300039369</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	32	87
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 190 911	1 634 511	986 981
	в том числе:		-	-	-
	Жилой дом.поз.2 по ПЗУ-2 этап строительства Горсоветская,49		616 988	334 767	316 511
	Жилой дом.поз.1 по ПЗУ-1 этап строительства Горсоветская,49		-	1 130 728	630 310
	Парковка поз.3 по ПЗУ Горсоветская,49		50 993	40 593	40 159
	Многоэтажный дом со встроенно-пристроенными помещ. общественного наз. по ул.Мечникова,41/53		495 623	124 470	-
	Жилой район Левенцовский, XI микрорайон 11-4 квартал, поз.4-1		7 789	-	-
	Жилой район Левенцовский, XI микрорайон 11-4 квартал, поз.4-2		3 133	-	-
	Жилой район Левенцовский, XI микрорайон 11-4 квартал, поз.4-3		704	-	-
	Жилой район Левенцовский, XI микрорайон 11-4 общие затраты		551	-	-



	Жилой район Левенцовский, XI микрорайон 11-5 квартал, поз. 5-1		3 491	-	-
	Жилой район Левенцовский, XI микрорайон 11-5 квартал, поз. 5-2		2 442	-	-
	Жилой район Левенцовский, XI микрорайон 11-5 квартал, поз. 5-3		521	-	-
	Жилой район Левенцовский, XI микрорайон 11-6 квартал, поз. 6-1		5 245	-	-
	Жилой район Левенцовский, XI микрорайон 11-6 квартал, поз. 6-2		2 830	-	-
	Жилой район Левенцовский, XI микрорайон 11-6 квартал, поз. 6-3		599	-	-
	Оборудование к установке		-	3 953	-
	Итого по разделу I	1100	1 190 911	1 634 544	987 068
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	131 258	14 211	16 021
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	3 869	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 729 470	1 432 683	63 981
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	295 460	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	217 808	1 801	95
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 373 996	1 452 564	80 097
	<b>БАЛАНС</b>	1600	3 564 907	3 087 107	1 067 165



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	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	15	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	282 754	28	(8)
	Итого по разделу III	1300	282 869	128	92
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	1 466 300	1 596 101	935 168
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 510 789	278 340	-
	в том числе:		-	-	-
	Целевые средства дольщиков по объекту Многоэтажный дом со встроенно-пристроенными помещ. общественного наз. по ул. Мечникова, 41/53	14501	688 921	278 340	-
	Парковка поз.3 по ПЗУ Горсоветская,49	14502	9 025	-	-
	Жилой дом.поз.2 по ПЗУ-2 этап строительства Горсоветская,49	14503	618 856	-	-
	Кредиторская задолженность	14504	193 987	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 977 089	1 874 441	935 168
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	304 581	138 508	131 905
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	367	259	-
	Прочие обязательства	1550	-	1 073 771	-
	в том числе:		-	-	-
	Целевые средства дольщиков по объекту Жилой дом.поз.1 по ПЗУ-1 этап строительства Горсоветская,49		-	1 073 771	-
	Итого по разделу V	1500	304 949	1 212 539	131 905
	<b>БАЛАНС</b>	1700	3 564 907	3 087 107	1 067 165

Руководитель



Николаева Елена  
Станиславовна  
(расшифровка подписи)

25 февраля 2022 г.

7



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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ДОННЕФТЕСТРОЙ-ЮГ»</b>	ИНН	32052174		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	2311262877		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	101 619	-
	Себестоимость продаж	2120	(54 818)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	46 801	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 974)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	43 827	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 368	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	323 669	126
	Прочие расходы	2350	(16 338)	(81)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	353 526	45
	Налог на прибыль	2410	(70 785)	(10)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(70 785)	(10)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	282 741	35



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	282 741	35
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель Николаева Елена Станиславовна  
 (подпись) (расшифровка подписи)

25 февраля 2022 г.



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

Коды		
0710004		
31	12	2021
32052174		
2311262877		
71.12.2		
12300	16	
384		

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

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Юг»

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	100	-	-	-	(8)	92
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	35	35
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	35	35
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-
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	100	-	-	-	28	128
Увеличение капитала - всего: За 2021 г.	3310	-	-	-	-	282 741	282 741
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	282 741	282 741
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	15	(15)	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	100	-	-	15	282 754	282 869



**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	-	-	-
<b>в том числе:</b>				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
<b>по другим статьям капитала</b>				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-



**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	282 869	128	92



Николаева Елена  
Станиславовна  
(расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

25 февраля 2022 г.



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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Юг»</b>	ИНН	<b>32052174</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>2311262877</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКПОФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1 778 304	5 298
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	43 718	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления в рамках ДДУ	4114	1 734 517	-
прочие поступления	4119	69	5 298
Платежи - всего	4120	(1 048 564)	(642 709)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(992 670)	(610 448)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 870)	(1 697)
процентов по долговым обязательствам	4123	(13 415)	-
налога на прибыль организаций	4124	(50)	-
возврат неправильно переведенных сумм дольщикам	4125	-	(5 301)
прочие налоги	4126	(3 014)	-
возврат дольщикам	4127	(9 840)	-
прочие платежи	4129	(24 705)	(25 263)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	729 740	(637 411)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(380 460)	-
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	(380 460)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-

прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(380 460)	-



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	877 501	639 117
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	877 501	639 117
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 010 774)	-
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	(1 010 774)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(133 273)	639 117
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	216 007	1 706
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	1 801	95
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	217 808	1 801
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Николаева Елена

Станиславовна

(расшифровка подписи)

25 февраля 2022 г.

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

ООО "Специализированный застройщик ДОННЕФТЕСТРОЙ-ЮГ" за 2021г.

**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		Поступило	Выбыло		Переоценка					
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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.		На 31 декабря 2019 г.	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Всего	5120	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-	-	-

17



**1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью**

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

**1.4. Наличие и движение результатов НИОКР**

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	спи́сано 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.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021г.	-	-	-	-
	5190	за 2020г.	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2021г.	-	-	-	-
	5191	за 2020г.	-	-	-	-



Николаева Елена  
Станиславовна  
(расшифровка подписи)

Руководитель *Елена Николаева*  
(подпись)

25 февраля 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		Выбыло объектов		начислено амортизации	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
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	110	(78)	-	(32)	-	-	-	110	(110)
	5210	за 2020г.	110	(23)	-	(55)	-	-	-	110	(78)
в том числе: Офисное оборудование	5201	за 2021г.	110	(78)	-	(32)	-	-	-	110	(110)
	5211	за 2020г.	110	(23)	-	(55)	-	-	-	110	(78)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	сплисано	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.	1 634 512	1 820 919	(1 651 894)	-	1 190 911
	5250	за 2020г.	-	-	-	-	1 634 512
Оборудование к установке	5241	за 2021г.	3 954	-	(3 954)	-	-
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	3 954
Многоквартирная жилая застройка со встроено-пристроенными помещениями по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул.Горсоветская,Литер 1	5242	за 2021г.	1 130 728	517 196	(1 647 924)	-	-
	5252	за 2020г.	-	-	-	-	1 130 728
Многоквартирная жилая застройка со встроено-пристроенными помещениями по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул.Горсоветская,Литер 2	5243	за 2021г.	334 767	282 238	(17)	-	616 988
	5253	за 2020г.	-	-	-	-	334 767
Многоквартирная жилая застройка со встроено-пристроенными помещениями по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул.Горсоветская,парковка	5244	за 2021г.	40 593	10 401	-	-	50 993
	5254	за 2020г.	-	-	-	-	40 593
Многоэтажный дом со встроено-пристроенными помещ. общественного наз. по ул.Мечникова,41/53	5245	за 2021г.	124 470	371 153	-	-	495 623
	5255	за 2020г.	-	-	-	-	124 470
Жилой район Левенцовский,ХI микрорайон 11-4 квартал,поз.4-1	5246	за 2021г.	-	7 789	-	-	7 789
	5256	за 2020г.	-	-	-	-	-
Жилой район Левенцовский,ХI микрорайон 11-4 квартал,поз.4-2	5247	за 2021г.	-	3 133	-	-	3 133
	5257	за 2020г.	-	-	-	-	-
Жилой район Левенцовский,ХI микрорайон 11-4 квартал,поз.4-3	5248	за 2021г.	-	704	-	-	704
	5258	за 2020г.	-	-	-	-	-
Жилой район Левенцовский,ХI микрорайон 11-4 общие затраты	5249	за 2021г.	-	551	-	-	551
	5259	за 2020г.	-	-	-	-	-
Жилой район Левенцовский,ХI микрорайон 11-5 квартал,поз.5-1	-	за 2021г.	-	3 491	-	-	3 491
	-	за 2020г.	-	-	-	-	-
Жилой район Левенцовский,ХI микрорайон 11-5 квартал,поз.5-2	-	за 2021г.	-	2 442	-	-	2 442
	-	за 2020г.	-	-	-	-	-
Жилой район Левенцовский,ХI микрорайон 11-5 квартал,поз.5-3	-	за 2021г.	-	521	-	-	521
	-	за 2020г.	-	-	-	-	-
Жилой район Левенцовский,ХI микрорайон 11-6 квартал,поз. 6-1	-	за 2021г.	-	5 245	-	-	5 245
	-	за 2020г.	-	-	-	-	-
Жилой район Левенцовский,ХI микрорайон 11-6 квартал,поз. 6-2	-	за 2021г.	-	2 830	-	-	2 830
	-	за 2020г.	-	-	-	-	-
Жилой район Левенцовский,ХI микрорайон 11-6 квартал,поз. 6-3	-	за 2021г.	-	599	-	-	599
	-	за 2020г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	
		Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-



В том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
В том числе:	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	3 556	5 534	-
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 *Елена Николаева* Николаева Елена  
 (подпись) Станиславовна Станиславовна  
 (расшифровка подписи)

25 февраля 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 5311	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
в том числе:												
Краткосрочные - всего	5302 5312 5305 5315	за 2021г. за 2020г. за 2021г. за 2020г.	- - - -	- - - -	- - 295 460 -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - 295 460 -
в том числе:												
Финансовых вложений - Итого	5306 5316 5300 5310	за 2021г. за 2020г. за 2021г. за 2020г.	- - - -	- - - -	295 460 - 295 460 -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - 295 460 -

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель *Николаева Елена*  
**Николаева Елена**  
**Станиславовна**  
 (подпись)  
 (расшифровка подписи)

25  
 25 февраля 2022 г.



4. Запасы  
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2021г.	14 211	-	14 211	304 015	(186 968)	-	-	-	131 258	-	131 258
	5420	за 2020г.	16 021	-	16 021	93 181	(94 991)	-	X	-	14 211	-	14 211
в том числе:	5401	за 2021г.	14 204	-	14 204	206 367	(132 023)	-	-	-	88 549	-	88 549
	5421	за 2020г.	16 008	-	16 008	82 989	(84 793)	-	-	-	14 204	-	14 204
Готовая продукция	5402	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	-	-	-	97 642	(54 935)	-	-	-	42 708	-	42 708
	5423	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5507	за 2021г.	6	-	6	6	(11)	-	-	-	1	-	1
	5527	за 2020г.	4	-	4	24	(22)	-	-	-	6	-	6

**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 в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -



Руководитель Николаева Елена Станиславовна  
(подпись) (расшифровка подписи)

25 февраля 2022 г.

27



**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						на конец периода		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 причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской задолженности	перевод из кредиторской задолженности			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	353 112	-	18 605	-	(32 599)	-	278 340	-	60 779	-	-	60 779	-
	5521	за 2020г.	60 989	-	308 345	-	(16 222)	-	-	-	353 112	-	-	353 112	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	74 772	-	18 605	-	(32 599)	-	-	-	60 779	-	-	60 779	-
	5522	за 2020г.	60 989	-	30 005	-	(16 222)	-	-	-	74 772	-	-	74 772	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Договор долевого участия	5505	за 2021г.	278 340	-	-	-	-	-	-	-	278 340	-	-	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	278 340	-	-	-	-	-	278 340	-	-	278 340	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	1 432 683	-	1 270 970	-	(1 059 199)	-	-	-	1 668 691	-	-	1 668 691	-
	5530	за 2020г.	2 992	-	1 201 896	-	(125 317)	-	-	-	1 079 571	-	-	1 079 571	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	83	-	102 223	-	(44 115)	-	-	-	58 191	-	-	58 191	-
	5531	за 2020г.	40	-	43	-	-	-	-	-	83	-	-	83	-
Авансы выданные	5512	за 2021г.	5 392	-	284 058	-	(232 479)	-	-	-	56 971	-	-	56 971	-
	5532	за 2020г.	2 732	-	125 457	-	(122 797)	-	-	-	5 392	-	-	5 392	-
Прочая	5513	за 2021г.	95	-	92 702	-	(5 203)	-	-	-	87 594	-	-	87 594	-
	5533	за 2020г.	1	-	2 470	-	(2 383)	-	-	-	95	-	-	95	-
Страхование строительно-монтажных работ объекта по адресу г. Ростов-на-Дону, ул.Горсоветская,49 Литер 1	5514	за 2021г.	88	-	-	-	(88)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2020г.	212	-	-	-	(123)	-	-	-	-	-	-	88	-
Страхование строительно-монтажных работ объекта по адресу г. Ростов-на-Дону, ул.Мечникова,41/53	5515	за 2021г.	140	-	-	-	(53)	-	-	-	-	-	-	87	-
	5535	за 2020г.	-	-	147	-	(6)	-	-	-	140	-	-	140	-
Страхование имущественных интересов 2021	5516	за 2021г.	7	-	-	-	(7)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5536	за 2020г.	7	-	8	-	(6)	-	-	-	7	-	-	7	-
Договор долевого участия	5517	за 2021г.	1 073 771	-	2 143 660	-	(1 752 067)	-	-	-	1 465 365	-	-	1 465 365	-
	5537	за 2020г.	-	-	1 073 771	-	-	-	-	-	1 073 771	-	-	1 073 771	-
Страхование имущественных интересов 2022	5518	за 2021г.	-	-	8	-	-	-	-	-	7	-	-	7	-
	5538	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Страхование строительно-монтажных работ Горсоветская,49 Литер 2	5519	за 2021г.	-	-	515	-	(40)	-	-	-	475	-	-	475	-
	5539	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2021г.	1 785 795	-	1 289 575	-	(1 091 798)	-	-	-	1 729 470	-	-	1 729 470	-
	5520	за 2020г.	63 981	-	1 510 241	-	(141 539)	-	-	-	1 432 683	-	-	1 432 683	-



## 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			выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спливание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	1 604 876	1 067 725	16 887	(1 025 752)	-	-	-	-	1 604 876	
	5571	за 2020г.	938 718	644 341	21 817	-	-	-	-	-	1 604 876	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2021г.	766 695	818 441	4 785	(965 129)	-	-	-	-	624 791	
	5572	за 2020г.	154 197	601 706	10 791	-	-	-	-	-	766 695	
займы	5553	за 2021г.	829 407	58 560	12 102	(58 560)	-	-	-	-	841 509	
	5573	за 2020г.	780 970	37 411	11 025	-	-	-	-	-	829 407	
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5555	за 2021г.	8 775	190 725	-	(2 063)	-	-	X	X	193 987	
	5575	за 2020г.	3 551	5 224	-	-	-	-	X	X	8 775	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	129 734	1 145 533	-	(970 685)	-	-	-	-	304 581	
	5580	за 2020г.	128 355	618 217	-	(616 837)	-	-	-	-	129 734	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	129 527	1 067 881	-	(964 134)	-	-	-	-	233 274	
	5581	за 2020г.	128 045	617 574	-	(616 092)	-	-	-	-	129 527	
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	201	74 350	-	(3 502)	-	-	-	-	71 050	
	5583	за 2020г.	305	634	-	(737)	-	-	-	-	201	
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2021г.	6	3 301	-	(3 049)	-	-	-	-	258	
	5586	за 2020г.	4	10	-	(8)	-	-	-	-	6	
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	5550	за 2021г.	1 734 610	2 213 258	16 887	(1 996 437)	-	-	X	X	1 964 868	
	5570	за 2020г.	1 067 073	1 262 558	21 817	(616 837)	-	-	X	X	1 734 610	





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

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	202	-
Отчисления на социальные нужды	5630	34	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	2 738	-
Итого по элементам	5660	2 974	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	54 818	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	57 792	-

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



Руководитель *Staniislavovna*  
 (подпись)  
**Николаева Елена  
 Станиславовна**  
 (расшифровка подписи)

25 февраля 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	259	343	(235)	-	367
в том числе:						
Резерв на отпуски	5701	109	343	(235)	-	217
Резерв на гарантийные обязательства	5702	150	-	-	-	150



Руководитель  
Николаева Елена  
Станиславовна  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

25 февраля 2022 г.

32





## 9. Государственная помощь

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



Руководитель *Николаева Елена*  
*Станиславовна*  
 (подпись) (расшифровка подписи)

25 февраля 2022 г.

Пояснения  
к бухгалтерскому балансу и отчёту  
о финансовых результатах за 2021 год  
ООО «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Юг»  
**Общие сведения.**

**Полное наименование** — Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Юг»

**Сокращенное наименование** -ООО «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Юг»

**Юридический адрес** — 350080, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская, д.166/2, офис 27-31.

**Государственная регистрация** - Общество зарегистрировано ИФНС России №16 по г. Краснодару 25.07.2018 г., лист записи

**ОГРН** 1182375062803

**ИНН** 2311262877

**КПП**- 2312010017

**Генеральный директор** Николаева Елена Станиславовна

**Главный бухгалтер** Антинян Татевик Эдиковна

**Банковские реквизиты:** р\с 40702810126020004109 Филиал «РОСТОВСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК», к/с 30101810500000000207 БИК 046015207

**Средняя численность сотрудников**, включая обособленные подразделения, по состоянию на 31.12.2021 составляет 5 человек.

Уставный капитал 100 000 руб., Уставный капитал был оплачен денежными средствами.

Сведения об участниках общества и их долях на 31.12.2021 г.:

Участники	Доля, %	Сумма, руб.
Христофорова Любовь Николаевна	99,9966677	99 996,67
ООО «Специализированный застройщик ЕкатеринодарИнвест-Строй»	0,003333222	3,33
Итого	100%	100 000

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правилах бухгалтерского учета и отчетности и Федерального Закона №402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете».

Существенных изменений принятого содержания и формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним не произошло.

## 2. Описание деятельности:

**Основной вид деятельности** Деятельность заказчика-застройщика

Для осуществления своей деятельности ООО «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Юг» арендует помещение:

по адресу: г. Краснодар, ул. Уральская, 166/2, пом. 27-31



### 3. Проведение инвентаризации

Проведена инвентаризация:

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация
Основные средства	30.12.2021
Материально-производственные запасы	30.12.2021
Денежные средства	31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31.12.2021
Расчеты с покупателями и заказчиками	31.12.2021
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	31.12.2021
Резервы, расходы будущих периодов	31.12.2021

### 4. Основные элементы учетной политики

Общество ведет бухгалтерский учет активов, обязательств, фактов хозяйственной деятельности путем двойной записи на взаимосвязанных счетах бухгалтерского учета, включенных в рабочий план счетов бухгалтерского учета.

Рабочий план счетов бухгалтерского учета утверждается предприятием в соответствии с Приказом МФ РФ от 31.10.2000 №94н «Об утверждении плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению».

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом, в основе которого используется бухгалтерская программа «1-С Предприятие 8.3».

Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением во главе с главным бухгалтером.

Последствия изменений в учетной политике, связанных с переходом на применение ФСБУ 5/2019, отражаются перспективно (без изменения данных бухучета, сформированных ранее).

Целевые средства дольщиков отражаются в бухгалтерском балансе и пояснениях к нему следующим образом:

Сальдо по кредиту счета 86 по строке 1450 или 1540 баланса в зависимости от оставшегося срока до периода передачи объекта, прописанного в договорах долевого участия.

Сальдо по дебету счета 76 (участники долевого строительства) отражается в бухгалтерском балансе по строке 1230 с разделением на долгосрочные и краткосрочные активы в зависимости от оставшегося срока до периода передачи объекта, прописанного в договорах долевого участия в пояснении 5.1 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Финансовый результат при вводе строительного объекта в эксплуатацию признается в периоде получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

По строке 1450 бухгалтерского баланса раскрывается величина долгосрочной кредиторской задолженности, а также сальдо по счету 86 – в части величины обязательств перед участниками долевого строительства по передаче строящихся объектов, если срок передачи превышает 12 месяцев после отчетной даты.



По строке 1550 бухгалтерского баланса раскрывается сальдо по счету 86 – в части величины обязательств перед участниками долевого строительства по передаче строящихся объектов, если срок передачи не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Для целей бухгалтерского учета предприятием создается резерв по сомнительным долгам.

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

Если выявляется или продолжает существовать сомнительная задолженность, то создается или продолжает признаваться (при необходимости корректируется) соответствующий резерв.

С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг.

При этом учитываются следующие обстоятельства:

- а) сроки исполнения обязательства должником нарушены более чем на 365 дней;
- б) отсутствует обеспечение долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и тому подобным;
- в) у должника имеются значительные финансовые затруднения, о чем известно из СМИ или других источников;
- г) в отношении должника возбуждена процедура банкротства;
- д) удержание имущества должника невозможно.

Размер резерва в отношении каждого сомнительного долга определяется исходя из оценки вероятности исполнения обязательства должником.

Такая оценка производится юридическим отделом организации. Данные об оценке представляются в бухгалтерию.

Учет резерва ведется на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам».

Резерв на оплату отпусков создается в следующем порядке.

1. Определяется ежемесячный процент отчислений в резерв = предполагаемая годовая сумма расходов на оплату отпусков, включая страховые взносы на отпускные / предполагаемая годовая сумма расходов на оплату труда включая страховые взносы \* 100.

2. Ежемесячные отчисления в резерв = Фактические расходы на оплату труда и страховые взносы на них за месяц \* ежемесячный процент отчислений в резерв / 100.

При недостаточности средств фактически начисленного резерва, подтвержденного инвентаризацией на последний день отчетного года, организация по состоянию на 31 декабря года, в котором резерв был начислен, включает в расходы сумму фактических расходов на оплату отпусков и соответственно сумму страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, по которым ранее не создавался указанный резерв.

Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков работникам должен быть уточнен исходя из количества дней неиспользованного отпуска, среднедневной суммы расходов на оплату труда работников и обязательных отчислений страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.



Если по итогам инвентаризации резерва предстоящих расходов на оплату отпусков сумма рассчитанного резерва в части неиспользованного отпуска, определенная исходя из средневзвешенной суммы расходов на оплату труда и количества дней неиспользованного отпуска на конец года, превышает фактический остаток неиспользованного резерва на конец года, то сумма превышения подлежит включению в состав расходов на оплату труда. Если по итогам инвентаризации резерва предстоящих расходов на оплату отпусков сумма рассчитанного резерва в части неиспользованного отпуска, определенная исходя из средневзвешенной суммы расходов на оплату труда и количества дней неиспользованного отпуска на конец года, оказывается меньше фактического остатка неиспользованного резерва на конец года, то отрицательная разница подлежит включению в состав прочих доходов.

### 5. Информация о связанных сторонах

Связанные стороны:

Связанными по отношению к обществу сторонами являются : Христофора Любовь Николаевна , Николаева Елена Станиславовна и ООО «Специализированный застройщик ЕкатеринодарИнвест-Строй», ООО СК «ДОННЕФТЕСТРОЙ» (общий директор), ООО «Специализированный застройщик ЕкатеринодарИнвест-Строй»(ИНН 2311305714)(общий директор), ООО «Специализированный застройщик Флора» (общий директор).

Сделки со связанными сторонами места не имели.

Конечным бенефициаром является Христофора Любовь Николаевна

### 6. Информация об операциях со связанными сторонами.

ООО «Специализированный застройщик ЕкатеринодарИнвест-Строй», заемные средства

Взаимосвязанные стороны	Остаток (кредит) на 31.12.2020 г., тыс. руб.	Погашено, тыс. руб.	Получено, тыс. руб.	Остаток (кредит) на 31.12.2021 г., тыс. руб.
ООО «Специализированный застройщик ЕкатеринодарИнвест-Строй»	46 911	59 060	59 060	46 911

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СК "ДОННЕФТЕСТРОЙ" – в рамках договора поставки

Взаимосвязанные стороны	Остаток (кредит) на 31.12.2020 г., тыс. руб.	Погашено, тыс. руб.	Получено, тыс. руб.	Остаток (кредит) на 31.12.2021 г., тыс. руб.
СК "ДОННЕФТЕСТРОЙ"	526	664	173	32

Конечным бенефициаром общества являются Христофора Любовь Николаевна.

Вознаграждение административно-управленческого персонала в 2021 году составило 135 149,23 руб., НДФЛ – 17 569 руб., страховые взносы, включая взносы от несчастных случаев и профзаболеваний – 36 157,64 руб.

### 7. Информация по объектам долевого строительства и расчета с участниками долевого строительства.

Информация о выданных разрешениях на строительство приведена в таблице:



Наименование объекта в Разрешении на строительство	Дата и номер разрешения на строительство	Срок действия разрешения на строительство
Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Горсоветская, 49, г. Ростов-на-Дону. Жилой дом поз. 1 по ПЗУ-1 этап строительства	№61-310-938701-2018 от 18.12.2018 г.	до 18.12.2021 г.
Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Горсоветская, 49, г. Ростов-на-Дону. Жилой дом поз. 2 по ПЗУ-2 этап строительства	№61-310-938801 от 18.12.2018 г.	до 18.12.2024 г.
Многоуровневая автостоянка ( поз. 3 по ПЗУ)	№61-310-943001-2019 от 21.01.2019 г.	до 21.01.2028 г.
Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по ул. Мечникова, 41/53 г. Ростов-на-Дону	№61-310-975001-2020 от 06.07.2020 г.	до 21.08.2023 г.
Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», XI микрорайон». Квартал 11-4 на земельном участке с к.н. 61:44:0073012:390	№61-310-998401-2021 от 01.10.2021	до 01.10.2026 г.
Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», XI микрорайон». Квартал 11-5 на земельном участке с к.н. 61:44:0073012:391	№61-310-998901-2021 от 01.10.2021	до 01.10.2025 г.
Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», XI микрорайон». Квартал 11-6 на земельном участке с к.н. 61:44:0073012:397	№61-310-998601-2021 от 01.10.2021	до 01.10.2026 г..

Строительство Многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по ул. Мечникова, 41/53 г. Ростов-на-Дону, Жилого комплекса с общественными и социальными объектами по ул. Горсоветская, 49 г. Ростов-на-Дону. Жилой дом поз. 2 по ПЗУ -2 этап строительства и Многоуровневая автостоянка (поз. 3 по ПЗУ) ведется по проектному финансированию в АО «Альфа-Банк». Средства дольщиков поступают на эскроу счетах, открытых в данном банке на основании трехстороннего договора эскроу счета.

Типовой договор долевого участия содержит следующее условие: «Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора, указанной в п.4.1. Договора, с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару). на следующих условиях:

**Эскроу-агент:** АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК»

**Депонент:** ФИО дольщика

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Юг»

**Депонированная сумма:** сумма по договору долевого участия

**Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в соответствии с п. 4.9. настоящего Договора.

**Срок условного депонирования денежных средств** Многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по ул. Мечникова, 41/53 г. Ростов-на-Дону: не позднее 30.09.2023г.»

**Срок условного депонирования денежных средств** Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Горсоветская, 49, г. Ростов-на-Дону. Жилой дом поз. 2 по ПЗУ-2 этап строительства: не позднее 30.06.2024г.»



**Срок условного депонирования денежных средств Многоуровневая автопарковка (поз.3 по ПЗУ) : не позднее 30.06.2024г.»**

Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Горсоветская, 49, г. Ростов-на-Дону. Жилой дом поз. 1 по ПЗУ-1 этап строительства был введен в эксплуатацию на основании Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 61-310-938709-2021 от 04.10.2021г. с раскрытием эскроу счетов и погашением кредитных средств и процентов ,выданных для строительства многоэтажного комплекса с общественными и социальными объектами.

#### **8. Сведения об отчетности**

Решение о раскрытии информации по сегментам в бухгалтерской отчетности не принималось. В совместной деятельности организация не участвует. Условные обязательства и условные активы отсутствуют.

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

#### **9. Влияние COVID-19 на бухгалтерскую отчетность**

Деятельность, осуществляемая организацией, не включена в перечень пострадавших от коронавирусной инфекции COVID-19. В 2021 году деятельность общества не приостанавливалась.

В 2021 году организация осуществляла все защитные меры в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (дезинфекция рабочих помещений, регулярное измерение температуры, использование оборудования для обеззараживания воздуха, и другие меры, рекомендованные Роспотребнадзором для работодателей по профилактике коронавирусной инфекции на рабочих местах).

Инвентаризация активов и обязательств была проведена в установленные сроки до составления годовой бухгалтерской отчетности.

На дату подписания отчетности общество не имеет просроченных обязательств. Обязательства общества перед поставщиками являются краткосрочными.

Простои в использовании основных средств места не имели.

Существенное сокращение штата в 2021 году место не имело.

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

Обязательства по выплате неустоек за несоблюдение условий договоров у общества отсутствуют.

Не ожидаются какие-либо претензии, иски, судебные разбирательства в связи с расторжением покупателями договоров, заключенных с организацией.

Руководство уверено в том, что ООО «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Юг» будет продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, учитывая стабильный спрос на продукцию общества и основываясь на рассмотрении финансового положения общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам. У общества отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности, учитывая изложенные события.



**10. Показатели и пояснения  
о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности,  
которым подвержена организация**

**Финансовые риски, Рыночные риски**

<b>Факторы</b>	<b>Влияние фактора на финансовое положение организации</b>	<i>В графе «Влияние фактора» проставляется одно из следующих значений: « + » – прямая зависимость (при увеличении фактора положительный эффект для организации, при снижении фактора – отрицательный). Например, при росте цен на реализуемые товары, работы, услуги доходы организации, как правило, увеличиваются, то есть эффект положительный, и наоборот. Таким образом, зависимость прямая. « - » – обратная зависимость (при увеличении фактора отрицательный эффект для организации, при увеличении фактора – положительный). Например, если при росте цен на реализуемые товары, работы, услуги падает спрос, то есть эффект отрицательный. В таком случае зависимость обратная. « 0 » – фактор не влияет. Например, если организация не привлекает кредиты банков, то изменение процентных ставок по банковским кредитам не влияет на финансовое положение организации</i>
Изменение цен на приобретаемые товары, работы, услуги	+	
Изменение цен на реализуемые товары, работы, услуги	+	
Изменение процентных ставок по банковским кредитам	+	
Изменение курса иностранных валют:	+	
- евро	0	
- доллар США	0	
- другая:	0	

**Кредитные риски**

<b>Факторы/ Виды предоставленных заемных средств (обеспечений)</b>	<b>Предоставленные займы, тыс. руб.</b>	<b>Предоставленные отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары (работы, услуги), тыс. руб.</b>	<b>Сомнительная дебиторская задолженность, тыс. руб.</b>	<b>Выпущенные векселя, руб.</b>	<b>Предоставленные поручительства, тыс. руб.</b>
Наличие у организации соответствующих заемных обязательств третьих лиц	+	-	-	+	-
Наличие просроченной	-	-	-	-	-



задолженности					
Наличие обеспечения:					
- залог	+	-	-	-	-
- поручительств о	-	-	-	-	-
- зарплата (займы, предоставленн ые сотрудникам)	-	-	-	-	-
- другое:					
Наличие неплатежеспособных должников	-	-	-	-	-
Наличие недееспособных должников (физлиц)	-	-	-	-	-

### Риски ликвидности

Виды обязательств/ Сроки погашения	Наличие обязательств, срок погашения которых:				
	До 1 месяца, тыс. руб.	1-3 месяца, тыс. руб.	3 месяца – 1 год, тыс. руб.	1-3 года, тыс. руб.	Свыше 3 лет, тыс. руб.
Полученные кредиты включая проценты	-	-	-	-	624 791
из них с обеспечением	-	-	-	-	624 791
Полученные займы	-	-	-	-	841 509
из них с обеспечением	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	-	-	304581	193987	-
в том числе с ограничением по использованию не оплаченных активов	-	-	-	-	-

### Другие виды рисков

Факторы	Наличие влияния Да +/ Нет -	Последствия влияния (кратко)
<b>1. Правовые риски</b>		
Изменение валютного регулирования	-	При изменении может повлиять на стоимость товара
Изменение таможенного регулирования	-	При изменении может повлиять на

		<i>стоимость товара</i>
<i>Изменение налогового законодательства</i>	-	<i>Существенных изменений не предвидится</i>
<b>2. Страновые и региональные риски</b>		
<i>Изменение экономической ситуации</i>	+	<i>Не предвидится</i>
<i>Изменение политической ситуации</i>	-	<i>Не предвидится</i>
<i>Возможные военные конфликты</i>	-	<i>Не предвидится</i>
<i>Введение чрезвычайного положения, забастовки</i>	-	<i>Не предвидится</i>
<i>Повышенная опасность стихийных бедствий</i>	-	<i>Не предвидится</i>
<i>Возможное прекращение или перебои в транспортном сообщении</i>	-	<i>Не предвидится</i>
<b>3. Репутационный риск</b>		
<i>Уменьшение числа покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции и т.п.</i>	-	<i>Не предвидится</i>
<b>4. Другие риски</b>		
<i>Риски, обусловленные деятельностью связанных сторон организации</i>	-	<i>Деятельность связанных сторон стабильна</i>
<i>Возможность истечения сроков действия значимых для организации патентов, лицензий</i>	-	<i>Деятельность не лицензируется</i>

Директор  
ООО «Специализированный застройщик  
Доннефтестрой-Юг»

*Е.С. Николаева* Е.С. Николаева

25 февраля 2022 года





Всего прошитуровано,  
пронумеровано и скреплено  
печатью 43 ( срок ) листов  
Директор м.п.и  
ООО «Шевченко, Шмелёва, и Партнёры»  
Шевченко С.С.

