

# Аудиторское заключение независимого аудитора

---

о бухгалтерской отчетности  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«ВИТ-СТРОЙ»  
за 2021 год

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам  
общества с ограниченной ответственностью  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВИТ-СТРОЙ»»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВИТ-СТРОЙ»» (ОГРН 1127847284950; место нахождения - г. Санкт-Петербург ) (в дальнейшем - Общество), состоящей из

бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2021 года;

отчета о финансовых результатах за 2021 год;

приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:

отчета об изменениях капитала за 2021 год;

отчета о движении денежных средств за 2021 год;

пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВИТ-СТРОЙ»» по состоянию на 31.12.2021 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

Мы обращаем внимание на Раздел 17 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором указано на возможность негативных последствий для финансового состояния и результатов финансовой деятельности Общества санкционной политики в отношении Российской Федерации, и связанных с этим последствий.



Данное событие или условие указывает на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВИТ-СТРОЙ»» продолжать непрерывно свою деятельность. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

### **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за бухгалтерскую отчетность**

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

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

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

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

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



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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в 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 бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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.

Руководитель задания по аудиту, по  
результатам которого составлено  
аудиторское заключение  
28 апреля 2022г.



Н.И. Махоркин

Директор ООО «МКС-Аудит»

Н.И. Махоркин

Аудируемое лицо: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВИТ-СТРОЙ»

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1127847284950  
г. Санкт-Петербург, Российская Федерация

Независимый аудитор: Общество с ограниченной ответственностью «МКС-Аудит»

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1033600003766

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество». Основной регистрационный номер записи в реестре аудитор и аудиторских организаций № 10506018780

Адрес аудитора: 394006, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Красноармейская, д. 60, кв. 22

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВИТ-СТРОЙ"	Дата (число, месяц, год)	25   03   2022		
Идентификационный номер налогоплательщика		По ОКПО	09610527		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	ИНН	7842475456		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Единица измерения: тыс. руб.		по ОКОПФ/ОКФС	12300	16	
Местонахождение (адрес)	190000, Санкт-Петербург г, Вознесенский пр-кт, д. № 20, лит. А, пом. 1Н	по ОКЕИ	384		

Бухгалтерская отчетность подliegt обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "МКС-Аудит"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора  
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН	3664045526
ОГРН/ ОГРНИП	1033600003766

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2021 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2020 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2019 г. <sup>5</sup>
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	11	26	42
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	1 311 849	1 268 527	1 567 635
	Земельные участки	1151	1 205 774	1 231 017	1 540 902
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	25	25	27
	Отложенные налоговые активы	1180	1 331	573	9 719
	Прочие внеоборотные активы	1190	122 374	388 216	621 572
	Долевое строительство	1191	-	303 325	564 723
	Прочее строительство	1192	122 374	84 891	56 849
	Итого по разделу I	1100	1 435 590	1 657 367	2 198 995
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	348 079	73 054	60 530
	Незавершенное производство	1211	315 759	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	26 631	10 945	5 356
	Дебиторская задолженность	1230	380 149	327 023	499 806
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	242 655	177 316	120 084
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1232	83 106	94 734	75 203
	Расчеты с бюджетом	1233	2 302	400	2 180
	Расчеты с подотчетными лицами	1234	-	-	655
	Прочие расчеты	1235	52 086	47 449	34 099
	Обязательства дольщиков	1236	-	4 849	953
	Расчеты с дольщиками	1237	-	2 275	56
	Расчеты по счетам-эскроу	1238	-	-	266 576
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	285 000	200 000	220 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 908	329 967	125 872
	Прочие оборотные активы	1260	519	743	166
	Итого по разделу II	1200	1 043 285	941 731	911 730
	<b>БАЛАНС</b>	1600	2 478 875	2 599 099	3 110 725



Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2021 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2020 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2019 г. <sup>5</sup>
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ <sup>6</sup></b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	40 012	40 012	40 012
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	( - ) <sup>7</sup>	( - )	( - )
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	525 302	345 197	91 139
	Итого по разделу III	1300	565 314	385 209	131 151
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	17 350	47 830	110 764
	Отложенные налоговые обязательства	1420	123	195	221
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 331 913	1 849 739	117 667
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1451	1 104 496	1 804 323	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1452	227 417	45 416	118
	Итого по разделу IV	1400	1 349 386	1 897 764	228 652
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	54 117	82 029	86 161
	Кредиторская задолженность	1520	508 250	232 620	2 410 667
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	44 294	19 055	1 882 251
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1522	432 968	182 135	515 900
	Расчеты с дольщиками	1523	-	513	7 419
	Расчеты с бюджетом	1524	30 431	30 350	4 483
	Прочие расчеты	1525	557	567	614
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 808	1 477	1 646
	Прочие обязательства	1550	-	-	252 448
	Целевые средства дольщиков полученные	1551	-	-	27 285
	Обязательства дольщиков по целевым средствам на счетах-эскроу	1552	-	-	225 163
	Итого по разделу V	1500	564 176	316 126	2 750 922
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 478 875	2 599 099	3 110 725

Руководитель

(подпись)

Заложных О.С.

(расшифровка подписи)

" 25 " марта 2022 г.



## Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетная дата отчетного периода.
4. Указывается предыдущий год.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация именуется указанным раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

**Отчет о финансовых результатах  
за 2021 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВИТ-СТРОЙ"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
Единица измерения: тыс. руб.

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

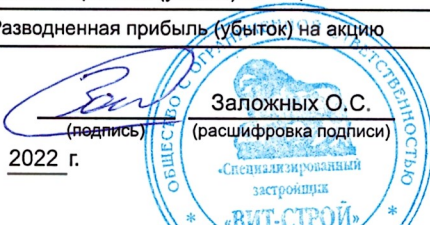
КОДЫ		
0710002		
25	03	2022
09610527		
7842475456		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 2021 г. <sup>3</sup>	За 2020 г. <sup>4</sup>
	Выручка <sup>5</sup>	2110	389 289	452 054
	Себестоимость продаж	2120	( 108 558 )	( 132 410 )
	Валовая прибыль (убыток)	2100	280 731	319 644
	Коммерческие расходы	2210	( 12 872 )	( 9 968 )
	Управленческие расходы	2220	( 28 185 )	( 19 168 )
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	239 674	290 508
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	5 709	5 425
	Проценты к уплате	2330	( 4 915 )	( 9 485 )
	Прочие доходы	2340	32 880	470 247
	Прочие расходы	2350	( 41 471 )	( 447 607 )
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	231 877	309 088
	Налог на прибыль	2410	(51 574)	(54 697)
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	( 52 403 )	( 45 578 )
	отложенный налог на прибыль	2412	829	(9 119)
	Прочее	2460	(199)	(333)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	180 104	254 058



Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 2021 г. <sup>3</sup>	За 2020 г. <sup>4</sup>
	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 <sup>6</sup>	2500	180 104	254 058
	<b>СПРАВОЧНО</b> Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Заложных О.С.

(расшифровка подписи)

" 25 " марта 2022 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
6. Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода".



**Отчет об изменениях капитала  
за 2021 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВИТ-СТРОЙ"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
Единица измерения: тыс. руб.

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

КОДЫ		
0710004		
25	03	2022
09610527		
7842475456		
71.12.2		
12300		16
384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код НИ/стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г. <sup>1</sup>	3100	40 012	-	-	-	91 139	131 151
<b>за 2020 г.<sup>2</sup></b>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	254 058	254 058
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	254 058	254 058
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	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2020 г. <sup>2</sup>	3200	40 012	-	-	-	345 197	385 209
за 2021 г. <sup>3</sup>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	180 104	180 104
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	180 104	180 104
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	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. <sup>3</sup>	3300	40 012	-	-	-	525 302	565 314

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

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2019 г. <sup>1</sup>	Изменения капитала за 2020 г. <sup>2</sup>		На 31 декабря 2020 г. <sup>2</sup>
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>	3400	-	-	-	-
до корректировок	3410	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	-	-	-	-
после корректировок					
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):	3401	-	-	-	-
до корректировок	3411	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	-	-	-	-
после корректировок					
<b>другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:</b> (по статьям)	3402	-	-	-	-
до корректировок	3412	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					



3. Чистые активы

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2021 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2020 г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 2019 г. <sup>1</sup>
Чистые активы	3600	565314	385208	131151

Руководитель



(подпись)

«расшифровка подписи застройщика»

" 25 " марта 2022 г.

Примечания

1. Указывается год, предшествующий предыдущему.
2. Указывается предыдущий год.
3. Указывается отчетный год.

11

**Отчет о движении денежных средств  
за 2021 г.**

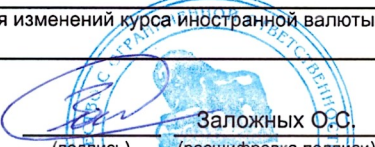
			<b>КОДЫ</b>
Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВИТ-СТРОЙ"</u>	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	0710005
Идентификационный номер налогоплательщика		По ОКПО	25   03   2022
Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>		ИНН	09610527
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКВЭД 2	7842475456
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКОПФ/ОКФС	71.12.2
Единица измерения: тыс. руб.		по ОКЕИ	12300   16
			384

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2021 г. <sup>1</sup>	За 2020 г. <sup>2</sup>
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1 424 306	1 044 060
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 369 873	177 042
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Целевые средства от дольщиков на строительство	4114	-	849 151
прочие поступления	4119	54 433	17 867
Платежи - всего	4120	( 1 672 227 )	( 798 582 )
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	( 1 377 170 )	( 700 517 )
в связи с оплатой труда работников	4122	( 18 295 )	( 19 157 )
процентов по долговым обязательствам	4123	( 7 012 )	( 2 904 )
налога на прибыль организаций	4124	( 54 862 )	( 24 789 )
Возврат дольщикам целевых средств	4125	-	71
прочие платежи	4129	( 214 888 )	( 51 144 )
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(247 921)	245 478

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2021 г. <sup>1</sup>	За 2020 г. <sup>2</sup>
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	3 175 862	2 168 587
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	33 162
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	3 170 000	2 130 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	5 862	5 425
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	( 3 255 000 )	( 2 123 383 )
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	( - )	( 13 383 )
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	( 3 255 000 )	( 2 110 000 )
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	( - )	( - )
прочие платежи	4229	( - )	( - )
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(79 138)	45 204
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	650
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	650



Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2021 г. <sup>1</sup>	За 2020 г. <sup>2</sup>
Платежи - всего	4320	( - )	( 87 237 )
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	( - )	( 73 237 )
прочие платежи	4329	( - )	( 14 000 )
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	(86 587)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(327 059)	204 095
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	329 967	125 872
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	2 908	329 967
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель  Заложных О.С.  
 (подпись) (расшифровка подписи)

" 25 " марта 2022 г.



Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду

<p>Документ подписан электронной подписью                  Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"                  Электронный документ 2f820f14-8a16-4a09-b440-2cae1c95a479</p>	<p>ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВИТ-СТРОЙ", Заложных Сергеевич, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР                  28.03.2022 12:54 (MSK), Сертификат № 37AE6D00B2AD7FA84813A6837B2DD8</p> <p>Декларация Межрайонная ИФНС России №7 по Санкт-Петербургу, Мельничук Макси Викторович                  28.03.2022 17:17 (MSK), Сертификат № 477E780000AE14B84E4E52EAE8CDA61</p>
---	---

141

**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	На начало года				Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убытки от обесценения		Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения									
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	145	(119)	-	-	-	(15)	-	-	-	-	145	(134)	
	5110	за 2020г.	145	(103)	-	-	-	(16)	-	-	-	-	145	(119)	
Прочие нематериальные активы	5101	за 2021г.	145	(119)	-	-	-	(15)	-	-	-	-	145	(134)	
	5111	за 2020г.	145	(103)	-	-	-	(16)	-	-	-	-	145	(119)	

**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.
		Всего	5120	-
в том числе:	5121	-	-	-

## 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.	
		1	1	1	1	-	-
Всего	5130						
в том числе:							
Прочие нематериальные активы	5131						

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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



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

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



Руководитель Александр Владимирович Сергеевич  
(расшифровка подписи)

25 марта 2022

## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				Переоценка				На конец периода			
			На начало года		Выбыло объектов		Поступило	наконтингентная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения								
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	1 287 235	(18 708)	577 667	539	(10 405)	-	-	-	-	1 340 423	(28 574)	
	5210	за 2020г.	1 583 848	(16 213)	742 301	1 814	(4 309)	-	-	-	-	1 287 235	(18 708)	
Офисное оборудование	5201	за 2021г.	3 588	(1 383)	-	-	(868)	-	-	-	-	3 588	(2 251)	
	5211	за 2020г.	3 397	(490)	192	-	(893)	-	-	-	-	3 588	(1 383)	
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2021г.	2 288	(1 044)	-	-	(277)	-	-	-	-	2 288	(1 321)	
	5212	за 2020г.	2 199	(760)	89	-	(284)	-	-	-	-	2 288	(1 044)	
Сооружения	5203	за 2021г.	25 113	(3 929)	122 079	539	(4 354)	-	-	-	-	98 955	(7 744)	
	5213	за 2020г.	24 550	(4 141)	4 883	1 814	(1 602)	-	-	-	-	25 113	(3 929)	
Здания	5204	за 2021г.	12 599	(7 054)	-	-	(1 251)	-	-	-	-	12 599	(8 305)	
	5214	за 2020г.	7 246	(6 660)	5 352	-	(394)	-	-	-	-	12 599	(7 054)	
Другие виды основных средств	5205	за 2021г.	3 797	(3 035)	-	-	(184)	-	-	-	-	3 797	(3 219)	
	5215	за 2020г.	3 730	(2 744)	68	-	(291)	-	-	-	-	3 797	(3 035)	
Транспортные средства	5206	за 2021г.	8 532	(2 210)	4 589	-	(3 461)	-	-	-	-	13 121	(5 671)	
	5216	за 2020г.	1 524	(1 375)	7 008	-	(836)	-	-	-	-	8 532	(2 210)	
Многолетние насаждения	5207	за 2021г.	300	(54)	-	-	(10)	-	-	-	-	300	(64)	
	5217	за 2020г.	300	(44)	-	-	(10)	-	-	-	-	300	(54)	
Земельные участки	5208	за 2021г.	1 231 017	-	450 999	-	-	-	-	-	-	1 205 774	-	
	5218	за 2020г.	1 540 902	-	724 709	1 034 594	-	-	-	-	-	1 231 017	-	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5209	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5219	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:		за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:		за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	388 216	1 062 881	(302 379)	(1 026 344)	122 374
	5250	за 2020г.	621 572	1 582 886	(1 075 221)	(741 022)	388 216
в том числе:	5241	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего	5270	-	-
	5271	-	-
в том числе:			



## 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	10 929	10 929	39 419
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
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 Олег Сергеевич  
(расшифровка подписи)

25 марта 2022

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		Поступило	выбыло (погашено)		начисления процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка		первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	25	-	-	-	-	-	-	25	-
	5311	за 2020г.	27	-	-	(2)	-	-	-	25	-
в том числе:											
	Доли в уставном капитале других организаций										
Краткосрочные - всего	5302	за 2021г.	25	-	-	-	-	-	-	25	-
	5312	за 2020г.	27	-	-	(2)	-	-	-	25	-
в том числе:											
	Займы выданные										
Депозитные вклады в банке	5305	за 2021г.	200 000	152	3 255 000	(5 862)	5 710	-	-	285 000	-
	5315	за 2020г.	220 000	802	2 110 000	(6 075)	5 425	-	-	200 000	152
в том числе:											
	Займы выданные										
Депозитные вклады в банке	5306	за 2021г.	-	152	-	(152)	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	-	802	-	(650)	-	-	-	-	152
Финансовых вложений - ИТОГО	5307	за 2021г.	200 000	-	3 255 000	(5 710)	5 710	-	-	285 000	-
	5317	за 2020г.	220 000	-	2 110 000	(5 425)	5 425	-	-	200 000	-
Финансовых вложений - ИТОГО	5300	за 2021г.	200 025	152	3 255 000	(5 862)	5 710	-	-	285 025	-
	5310	за 2020г.	220 027	802	2 110 000	(6 075)	5 425	-	-	200 025	152

## 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 Заложных Олег Сергеевич  
(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.





## 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 Сергеенко Олег Сергеевич  
(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода					
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке операции)	причитающиеся проценты и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2020г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2021г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2021г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5524	за 2020г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2021г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г	334 315	(7 292)	131 961	-	(86 116)	-	(7 292)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5530	за 2020г	507 435	(7 629)	183 863	-	(356 983)	-	(7 629)	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	94 791	(7 292)	36 769	-	(48 443)	-	(7 292)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2020г	75 446	(7 629)	37 764	-	(18 419)	-	(7 629)	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2021г	184 551	-	58 104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2020г	127 470	-	57 081	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2021г	54 973	-	37 088	-	(37 673)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2020г.	304 519	-	89 018	-	(338 564)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2021г	334 315	(7 292)	131 961	-	(86 116)	-	(7 292)	X	-	-	-	-	-	-	-
	5520	за 2020г.	507 435	(7 629)	183 863	-	(356 983)	-	(7 629)	X	-	-	-	-	-	-	-

25



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)	притягиваемые проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спливание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	1 897 569	-	-	(548 306)	-	-	-	-	-	1 349 263
в том числе:	5571	за 2020г.	228 431	1 733 385	-	(64 247)	-	-	-	-	-	1 897 569
кредиты	5552	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2021г.	47 830	-	-	(30 480)	-	-	-	-	-	17 350
	5573	за 2020г.	110 764	1 313	-	(64 247)	-	-	-	-	-	47 830
прочая	5554	за 2021г.	1 849 739	-	-	(517 826)	-	-	-	-	-	1 331 913
	5574	за 2020г.	117 667	1 732 072	-	-	-	-	-	-	-	1 849 739
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	314 649	645 886	5 207	(403 375)	-	-	-	-	-	562 367
в том числе:	5580	за 2020г.	2 749 276	171 327	9 494	(2 615 439)	(9)	-	-	-	-	314 649
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	19 055	44 269	4	(19 034)	-	-	-	-	-	44 294
	5581	за 2020г.	1 882 251	16 421	-	(1 879 608)	(9)	-	-	-	-	19 055
авансы полученные	5562	за 2021г.	182 135	431 750	-	(180 917)	-	-	-	-	-	432 968
	5582	за 2020г.	515 900	14 539	-	(348 304)	-	-	-	-	-	182 135
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	30 350	169 867	200	(169 986)	-	-	-	-	-	30 431
	5583	за 2020г.	4 483	134 590	9	(108 732)	-	-	-	-	-	30 350
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021г.	82 029	-	5 003	(32 915)	-	-	-	-	-	54 117
	5585	за 2020г.	86 161	4 697	9 485	(18 314)	-	-	-	-	-	82 029
прочая	5566	за 2021г.	1 080	-	-	(523)	-	-	-	-	-	557
	5586	за 2020г.	260 481	1 080	-	(260 481)	-	-	-	-	-	1 080
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2021г.	2 212 218	645 886	5 207	(951 681)	-	-	X	-	-	1 911 630
	5570	за 2020г.	2 977 707	1 904 712	9 494	(2 679 666)	(9)	-	X	-	-	2 212 218

## 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 Воложних Олег Сергеевич  
(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

22

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	3 875	2 455
Расходы на оплату труда	5620	21 288	22 601
Отчисления на социальные нужды	5630	4 248	5 196
Амортизация	5640	9 625	4 003
Прочие затраты	5650	49 321	97 721
Итого по элементам	5660	88 357	131 976
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	20 201	434
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	108 558	132 410

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



Руководитель Заложных Олег Сергеевич  
(расшифровка подписи)

25 марта 2021г. Санкт-Петербург



## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1 477	1 809	(1 478)	-	1 808
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков	5701	1 477	1 809	(1 478)	-	1 808



Руководитель ООО «Вит-Строй» Александр Валентинович Сергеевич  
(расшифровка подписи)

25 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:				
Средства дольщиков по ДДУ на счетах-эскроу	5801	289 026	58 752	238 480
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



Руководитель Заложных Олег Сергеевич  
(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

## 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			Возвращено за год	
за 2021г.	5910	-	-	-
за 2020г.	5920	-	-	-
в том числе:				
за 2021г.	5911	-	-	-
за 2020г.	5921	-	-	-



Руководитель **Саложных Олег Сергеевич**  
(расшифровка подписи)

25 марта 2022



Данные пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах (далее – Пояснения к ББ и ОФР) являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВИТ-СТРОЙ» за 2021 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является «31» декабря 2021 года.

## 1 Организация и виды деятельности

### 1.1. Описание Общества

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВИТ-СТРОЙ» (далее по тексту «Общество») учреждено как общество с ограниченной ответственностью «22» мая 2012 года.

#### Место нахождения Общества

190000, г. Санкт-Петербург, пр-т Вознесенский, д.20, корпус лит. А, пом. 1Н

Основными видами деятельности Общества являются:

- деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- покупка продажа собственного недвижимого имущества;
- аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом;
- подготовка строительной площадки.

Общество не имеет филиалов и представительств.

Общество имеет два обособленных подразделения находящихся по адресу:

- 1) Воронежская область, Рамонский р-н, с. Ямное, ул. Советская, д. 1А;
- 2) Воронежская область, Рамонский р-н, с. Горожанка, территория, ООО ДОНСКОЕ 69 СХ.

Обособленные подразделения не имеют отдельного расчетного счета и не выделены на отдельный баланс.

Для осуществления текущей деятельности Общества лицензии не требуется.

Численность работающих составила:

Табл. 1-1

Наименование показателя	Показатель	
	2021	2020
Среднесписочная численность, чел	33	38

### 1.2. Информация об органах управления Обществом

Табл. 1-2

Органы управления	Наименование	Состав	Компетенция
1	2	3	4
Высший орган	Общее собрание	-	Вопросы общего руководства

			<i>деятельностью Общества согласно Устава</i>
Коллегиальный исполнительный орган	Правление Общества	Заложных Олег Сергеевич; Соболева Лариса Викторовна; Воропаев Игорь Алексеевич	Руководство текущей деятельностью Общества согласно Устава. Состоит из трех человек. Председателем Правления является Генеральный директор Общества.
Единоличный исполнительный орган	Генеральный директор	Заложных Олег Сергеевич	Руководство текущей деятельностью Общества

Членам Правления Общества выплачивается заработная плата, предусмотренная трудовым договором, дополнительное вознаграждение за исполнение функций членом Правления не выплачивается.

**Единоличный исполнительный орган** Общества по состоянию на отчетную дату: Генеральный директор Заложных Олег Сергеевич.

Ревизионная комиссия Общества согласно Уставу образуется по решению Общего собрания Общества. На отчетную дату ревизионная комиссия не создана.

### **1.3. Структура уставного капитала**

Уставный капитал Общества сформирован в полном объеме и составляет 40012 тыс. руб. Задолженность по оплате взноса в уставный капитал отсутствует.

По состоянию на отчетную дату владельцами долей в уставном капитале Общества являлись:

Табл. 1-3

Номер п/п	Наименование юридического или физического лица	Доля в уставном капитале
1.	Польщиков Виталий Николаевич	99,99
2.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВН ИНВЕСТ" ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ, ОБОРОТУ И УСЛУГАМ, ЭКСПОРТУ-ИМПОРТУ ХЕРЦЕГ НОВИ, ЧЕРНОГОРИЯ, рег. № 5-0603787/001	0,01

### **1.4. Информация об управлении рисками**

#### **1.4.1. Финансовые риски**

- изменение ставок по кредитам

Кредитный портфель Общества состоит из небанковских займов, поэтому отсутствует вероятность увеличения процентных ставок, а риски, связанные с изменением процентных ставок, не оцениваются как существенные.

- налоговое регулирование



Налоговое законодательство Российской Федерации подвержено достаточно частым изменениям. В связи с этим существуют риски изменения налогового законодательства. По мнению Общества, данные риски влияют на Общество так же, как и на все субъекты рынка. Общество внимательно следит за изменением законодательства.

- судебные риски

Текущие судебные процессы, которые могли бы существенным образом сказаться на деятельности Общества, отсутствуют.

#### **1.4.2. Отраслевые риски**

- риск усиления конкуренции

По основному виду деятельности конкурентами Общества являются застройщики, осуществляющие строительство многоквартирных домов в Воронеже и Воронежской области.

По результатам постоянного мониторинга рынка застройщиков Воронежской области, специалисты ООО «ВИТ-СТРОЙ» делают выводы о том, что в перспективе ближайших 5-7 лет, благодаря тому, что Общество осуществляет строительство малоэтажных домов в пригороде Воронежа, усиление конкуренции не ожидается.

- риск усиления регулирования со стороны государства

Отрицательных изменений, которые могут негативно повлиять на экономическое положение Общества и его деятельность в ближайшее время Обществом не прогнозируется. Однако нельзя исключить, например, ужесточение норм градостроительного проектирования или изменения в законе о видах разрешенного использования земельных участков и т.п. риски.

- риск изменения цен на недвижимость

На изменение цен на недвижимость влияет развитие рынка недвижимости, которое во многом будет зависеть от восстановления экономики в стране. Согласно прогнозам экспертов Общества на рынке недвижимости не предполагается снижение цен.

- риск изменения цен сырья, материалы и стоимость строительных работ

Резкий рост стоимости сырья, материалов и строительных работ – один из основных рисков Общества, основным видом деятельности которого, является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика, т.к. расчет стоимости строительства имеет большой временной разрыв (от 1 года) от сроков их реализации.

Для снижения рисков и сохранения уровня маржи внедряется система ценообразования, учитывающая рыночные колебания.

## **2 Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности**



Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете», а также действующими положениями и стандартами по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2021 г. была подготовлена в соответствии с указанными Законом и Положениями (стандартами).

Все стоимостные показатели в таблицах представлены в тысячах рублей.

Отрицательные показатели приведены в круглых скобках.

### **3 Информация об учетной политике**

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

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2021 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к ББ и ОФР.

#### ***Информация об изменениях в учетной политике, вводимых с 01.01.2022 года***

Изменения в учетной политике, вводимые с 01.01.2022 года, обусловлены разработкой или выбором нового способа ведения бухгалтерского учета, применение которого приводит к повышению качества информации об объекте бухгалтерского учета, в частности:

- по основным средствам;
- по капитальным вложениям;
- по аренде;
- по документообороту.

**Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.**

## 1. Учет при получении имущества в аренду.

1.1. Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей. (Основание: п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018)

1.2. В целях определения приведенной стоимости будущих арендных платежей в общем случае справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения лизингодателем у поставщика. (Основание: п. 15 ФСБУ 25/2018, Рекомендация БМЦ Р-133/2021-ОК Лизинг)

1.3. В качестве упрощения практического характера неарендные компоненты договора аренды отдельно не выделяются. Каждый компонент аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, учитываются в качестве одного компонента аренды. (Основание: п. 15 IFRS 16, п. 6 Рекомендации БМЦ Р-130/2021-ОК Лизинг "Арендный и неарендный компоненты договора")

1.4. Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- 1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

- 2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

(Основание: п. п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018)



1.5. Если организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды. (Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)

2. Организация не применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 г. (Основание: п. 51 ФСБУ 25/2018)

3. В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" организация по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признает на конец 2021 г. право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 г. не пересчитываются.

При этом стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях. (Основание: п. п. 49 и 50 ФСБУ 25/2018)

**Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.**

Принятие ОС к учету.

1.1 Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленный лимит, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2021 N 07-01-09/68312)

1.2. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

(Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020)

1.3. Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с



частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 20% первоначальной стоимости основного средства. (Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020)

1.4. Неотделимые улучшения в арендованные объекты ОС, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, увеличивают фактическую стоимость этого права пользования по аналогии с учетом реконструкции, модернизации ОС. (Основание: п. 7 ФСБУ 6/2020, п. 7.1 ПБУ 1/2008, п. 10 ФСБУ 25/2018)

## 2. Срок полезного использования ОС.

2.1. Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. (Основание: п. 8 ФСБУ 6/2020)

2.2. В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 20% соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом. (Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020)

## 4. Переоценка ОС.

4.1. Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится. (Основание: пп. "а" п. 13 ФСБУ 6/2020)

4.2. Организация проводит проверку ОС на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов". (Основание: п. 38 ФСБУ 6/2020)

4.3. Организация проводит проверку капвложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов". (Основание: п. 17 ФСБУ 26/2020)

## 5. Амортизация ОС.

5.1. Начисление амортизации объекта ОС начинается с даты его признания в бухгалтерском учете и прекращается с момента его списания с учета. В месяце принятия к учету ОС амортизация начисляется в сумме, пропорциональной количеству дней его учета в составе ОС в данном месяце. (Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020)

5.2. По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом. (Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020)



6. Финансовый результат от выбытия ОС формируется на счете учета расчетов с покупателем (на счете 62), а затем относится на счет учета прочих доходов и расходов. (Основание: п. 44 ФСБУ 6/2020)

7. Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета). (Основание: п. 26 ФСБУ 26/2020)

8. В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства". (Основание: п. 49 ФСБУ 6/2020)

**На основе ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете»**

Способы исправления бумажных и электронных документов (в п. 18-22 ФСБУ 27/2021).

Исправление в первичном учетном документе, составленном на бумажном носителе, допустимо только корректурным способом: путем зачеркивания ошибочного текста или суммы и указания исправленного текста или суммы над зачеркнутым. Исправление в первичном учетном документе, составленном на бумажном носителе, путем составления нового (исправленного) документа не допускается.

Исправление в регистре бухгалтерского учета, составленном на бумажном носителе, допустимо корректурным способом, либо путем исправительной записи по счетам бухгалтерского учета.

Исправление первичных учетных документов и регистров бухгалтерского учета, составленных в виде электронного документа, допустимо путем составления нового (исправленного) электронного документа.

Порядок хранения документов и доступ к ним.

Срок хранения документов не может быть менее 5 лет. (ч. 1 ст. 29 Закона о бухгалтерском учете). Конкретные сроки хранения устанавливаются на основании Налогового кодекса РФ, Федерального закона от 22.10.2004 N 125-ФЗ «Об архивном деле в Российской Федерации» и Перечня типовых управленческих архивных документов, образующихся в процессе деятельности государственных органов, органов местного самоуправления и организаций, с указанием сроков их хранения, утвержденного Приказом Росархива от 20.12.2019 N 236.



Запрещен перевод документов, составленных на бумажном носителе, в электронный вид с целью последующего хранения.

#### **4 Нематериальные активы**

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определяемой в соответствии с ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», утвержденным Приказом Минфина РФ от 27.12.2007г. № 153н.

Переоценка стоимости нематериальных активов не производится.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом.

В бухгалтерском балансе нематериальные активы отражены по остаточной стоимости.

Информация о нематериальных активах Общества представлена в таблицах Пояснения к ББ и ОФР.

#### **5 Основные средства и незавершенное капитальное строительство**

В отчетном периоде в составе основных средств учитывались активы, предназначенные для использования в производстве продукции, при выполнении работ, оказании услуг или для управленческих нужд в течение срока полезного использования, продолжительностью свыше 12 месяцев.

К основным средствам относятся здания, сооружения, машины, оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и т.д. Кроме того, в состав основных средств относятся земельные участки и объекты природопользования.

Амортизация основных средств для целей бухгалтерского учета начисляется линейным способом.

Объекты, стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве или при эксплуатации в Обществе организуется контроль за их движением.

Основные средства отражены в бухгалтерском балансе по остаточной стоимости.

Переоценка стоимости основных средств не производится.

Незавершенное капитальное строительство, учитываемое на счетах 08 «Вложение во внеоборотные активы», отражается в разделе 1 «Внеоборотные активы» бухгалтерского баланса по строке «Прочие внеоборотные активы».

Информация об основных средствах и незавершенном капитальном строительстве объектов основных средств Общества представлена в таблицах Пояснения к ББ и ОФР.



## 6 Запасы

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, исчисленной исходя из суммы фактических затрат на приобретение/изготовления, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Материально-производственные запасы (за исключением готовой продукции) принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, исчисленной исходя из суммы фактических затрат на приобретение/изготовления, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Списание стоимости материально-производственных запасов при их выбытии производится методом средней себестоимости.

Переданная в эксплуатацию специальная одежда учитывается в составе материалов. Стоимость специальной одежды со сроком службы более 12 месяцев погашается линейным способом в течение нормативного срока ее эксплуатации. Стоимость специальной одежды со сроком службы менее 12 месяцев единовременно списывается в момент передачи специальной одежды в эксплуатацию.

При наблюдении признаков обесценения Общество отражает снижение стоимости материально-производственных запасов в бухгалтерской отчетности.

Незавершенное производство, готовая продукция отгруженная, товары отгруженные, на которые право собственности не перешло к покупателю, отражаются по статье «Запасы».

Так же по строке «Запасы» отражаются транспортно-заготовительные расходы, приходящиеся на остаток товаров на складе и на отгруженные, но не реализованные товары.

В составе запасов отражаются расходы будущих периодов. По расходам будущих периодов установлен равномерный способ списания.

Информация о запасах Общества представлена в таблицах Пояснения к ББ и ОФР.

## 7 Финансовые вложения

Финансовые вложения при принятии к учету оцениваются по фактическим затратам. В последующем финансовые вложения, по которым определяется рыночная стоимость, переоцениваются по рыночной стоимости, финансовые вложения по которым не определяется рыночная стоимость, не переоцениваются, но тестируются на обесценение.

Информация о финансовых вложениях Общества представлена в таблицах Пояснения к ББ и ОФР.

## 8 Денежные средства

По статье «Денежные средства» отражаются средства Общества на счетах в банках и кредитных организациях, в операционных и иных кассах.

Депозитные вклады Общества в отчетности отражаются в составе финансовых вложений.

Информация о денежных средствах Общества (тыс.руб.) Табл. 8-1

Денежные средства по видам	Сумма денежных средств на начало периода	Сумма денеж-х средств на конец периода
Денежные средства в т.ч. денежные средства, ограниченные к использованию	329967	2908

## 9 Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская и кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

Общество не является получателем государственной помощи.

Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам с другими организациями и физическими лицами за продукцию, товары, работы и услуги, выданные авансы, по суммам выявленных недостатков и прочей дебиторской задолженности с отнесением суммы резерва на финансовые результаты в составе прочих расходов.

Информация о дебиторской и кредиторской задолженности Общества представлена в таблицах Пояснения к ББ и ОФР.

## 10 Долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы, прочие долгосрочные обязательства

Задолженность по кредитам и займам отражается в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

Суммы процентов, причитающихся к уплате по займам и кредитам полученным, начисляются равномерно, независимо от условий предоставления займа (кредита).

Кредитные ресурсы в 2021 году не привлекались.

График погашения долгосрочных кредитов и займов (тыс. руб.) Таблица 10-1

Период	На отчетную дату
2022	6000
2023	6000
2024	5350
<b>Итого:</b>	<b>17350</b>

Информация о займах Общества представлена в таблицах Пояснения к ББ и ОФР о дебиторской и кредиторской задолженности.



## 11 Налоговая задолженность

Налоговые обязательства Общества отражаются в отчетности по принципу временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Ставки основных налогов, уплачиваемых в 2021 году, составили:

- налог на прибыль – 20%;
- земельный налог – 1,5%
- налог на добавленную стоимость – 20%.

Налог/страховые взносы	за отчетный период	за предыдущий отчетный период
Налог на прибыль	54862	24787
НДС	10515	1132
Налог на имущество	765	564
Транспортный налог	69	12
Земельный налог	29370	22379
Госпошлина	4719	4225
Страховые взносы в Пенсионный фонд	3148	3433
Страховые взносы в ФФОМС	1209	1106
Страховые взносы в ФСС	568	709

По состоянию на отчетную дату задолженность Общества по налогам в бюджет составила 28128 тыс. руб., задолженность по страховым взносам отсутствует.

## 12 Капитал

### Уставный капитал

Уставный капитал Общества по состоянию на отчетную дату составил 40012 тыс. руб. и разделен доли:

- общество с ограниченной ответственностью "ВН ИНВЕСТ" по строительству, обороту и услугам, экспорту-импорту ХЕРЦЕГ НОВИ – 2345,68 руб.;
- Польщиков Виталий Николаевич – 40 010 000,00 руб.

### Резервный и добавочный капитал

Добавочного и резервного капитала у Общества на отчетную дату нет.

### Чистые активы

Чистые активы Общества на отчетную дату превышают его уставный капитал на 525302 тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	565 314	385 208	131 151



### 13 Доходы и расходы, нераспределенная прибыль

Выручка от продаж продукции, работ и услуг отражается в учете по мере отгрузки продукции, выполнения работ и оказания услуг и предъявления покупателям (заказчикам) расчетных документов.

Общество применяет метод формирования неполной себестоимости продукции (директ-костинг), в связи с чем управленческие расходы полностью списываются на счет учета продаж, т.е. полностью признаются в отчетном периоде, без распределения на остатки незавершенного производства и остатки готовой продукции (за исключением общехозяйственных расходов, непосредственно связанных с приобретением, сооружением или изготовлением активов, которые в включаются в стоимость активов).

Коммерческие расходы организации учитываются по дебету счета 44 "Расходы на продажу" и на конец отчетного периода в полной сумме списываются в дебет счета 90, субсчет 90-2.

Расходы на рекламу Общества в целом (без указания конкретных видов продукции) учитываются в составе расходов на продажу.

Использование прибыли отражается в учете и отчетности в году, следующем за отчетным годом, в соответствии с решением участников Общества. При этом часть прибыли, которая по решению участников Общества не была выплачена в качестве дивидендов, показывается в отчетности по строке «Нераспределенная прибыль».

Величина нераспределенной прибыли прошлых лет на конец периода составила 254058 тыс. руб., на начало года 345197 тыс. руб.

Величина нераспределенной прибыли отчетного года составила 180104 тыс. руб., на конец отчетного периода 525302 тыс. руб.

На величину нераспределенной прибыли отчетного года повлияли следующие доходы и расходы:

Доходы и расходы Общества (тыс. руб.) Табл. 13-1

Показатели	за отчетный период	за предыдущий отчетный период
<b>Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)</b>	<b>389289</b>	<b>452054</b>
В том числе:		
Продажа построенных объектов	32682	91541
Экономия застройщика при долевом строительстве	302009	310781
Услуги заказчика-застройщика	41349	39003
Сдача имущества в аренду	13249	10729
<b>Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг:</b>	<b>(108558)</b>	<b>(132410)</b>
В том числе:		
Продажа построенных объектов	(44854)	(63909)
Услуги заказчика-застройщика	(15760)	(32610)
Сдача имущества в аренду	(47944)	(35891)

Показатели	за отчетный период	за предыдущий отчетный период
Валовая прибыль	280731	319644
Коммерческие расходы	(12872)	(9968)
Управленческие расходы	(28185)	(19168)
Прибыль (убыток) от продаж товаров, работ, услуг	239674	290508
Прибыль (убыток) по прочим доходам и расходам,	(7797)	18580
<b>В том числе:</b>		
Проценты к получению	5709	5425
Проценты к уплате	(4915)	(9485)
Доходы от продажи и иного выбытия прочего имущества	32799	459340
<b>В том числе:</b>		
Доходы от продажи основных средств	32799	459340
Расходы от продажи и иного выбытия прочего имущества	(27398)	(432976)
<b>В том числе:</b>		
Стоимость выбывших товароматериальных ценностей	-	(73)
Остаточная стоимость выбывших основных средств	(27398)	(432903)
<b>Иные прочие доходы</b>	81	10907
<b>В том числе:</b>		
Прибыль прошлых лет, выявленная в текущем году	-	3279
Штрафы, пени, неустойки по суду	-	158
Доходы от восстановления резервов под снижение стоимости активов, в т.ч.	81	7460
- дебиторской задолженности	81	7460
<b>Иные прочие расходы</b>	(13943)	(14631)
<b>В том числе:</b>		
Банковские услуги	(250)	(373)
Убыток прошлых лет, выявленный в отчетном году	(3045)	(9)
Штрафы, пени, неустойки по суду	-	(237)
Пени и штрафы по налогам и сборам	(199)	-
Списание расходов, не давших результатов	(10438)	(6438)
Расходы на создание резервов под снижение стоимости активов, в т.ч.	(11)	(7292)
- дебиторской задолженности	(11)	(7292)
Прочие	(329)	(282)



## 14 Отложенные налоговые активы и обязательства, постоянные налоговые активы и обязательства

В бухгалтерском учете отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода. Временные и постоянные разницы, рассчитанные путем сопоставления данных бухгалтерского и налогового учета по статьям расходов и доходов отчетного периода, приводят к образованию «Постоянных налоговых обязательств и активов» и «Отложенных налоговых обязательств и активов».

Сумма текущего налога на прибыль формируется в бухгалтерском учете путем отражения:

- условного дохода (расхода);
- постоянного налогового актива;
- постоянного налогового обязательства;
- отложенного налогового актива;
- отложенного налогового обязательства.

Допускается отражение суммы текущего налога на прибыль на основе налоговой декларации по налогу на прибыль и отражение отложенных налоговых активов и обязательств в бухгалтерском учете в корреспонденции со счетом учета прибылей и убытков. При этом, постоянные налоговые активы и обязательства рассчитываются в специальных регистрах без отражения в бухгалтерском учете.

Общество формирует показатели, характеризующие учет расчетов по налогу на прибыль на конец отчетного периода.

В бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства по налогу на прибыль отражаются развернуто, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Свернутая сумма постоянных налоговых активов (обязательств) приведена в Отчете о финансовых результатах.

Ставка расчета отложенных и постоянных налоговых активов обязательств составляет 20 %.

Расход по налогу на прибыль Общества (тыс. руб.) Табл. 14-1

Показатель	Сумма
Прибыль до налогообложения	231 877
Отложенный налоговый актив на начало периода	573
Отложенное налоговое обязательство на начало периода	195
Отложенный налоговый актив на конец периода	1 331
Отложенное налоговое обязательство на конец периода	123
Постоянная разница за период	25990
Отложенный налог на начало периода	378
Отложенный налог на конец периода	1 208
Отложенный налог за отчетный период	830
Текущий налог на прибыль	(52 403)
Расход по налогу за отчетный период	(51 574)

46



Показатель	Сумма
Условный расход по налогу	(46 376)
Постоянный налоговый расход	(5198)
Чистая прибыль	180 303

## 15 Выплата дивидендов / доходов по участию в Обществе

Дивиденды не начислялись и не выплачивались.

## 16 События, произошедшие после отчетной даты

В феврале-марте 2022 года объявлен ряд экономических санкций в отношении Российской Федерации.

Это привело к падению курса российского рубля, повышению ключевой ставки Центрального банка РФ до 20%.

Руководство Общества считает данные факты некорректирующими событиями после отчетной даты, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

## 17 Непрерывность деятельности

Бухгалтерский отчетность подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствует намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Возможность предвидеть все варианты развития событий, указанных в п. 16 данных Пояснений руководство не имеет возможности. В то же время руководство Общества на момент подписания отчетности не видит существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

## 18 Информация по связанным сторонам

### 18.1 Перечень связанных сторон

В перечень связанных сторон включены аффилированные лица Общества в соответствии с законодательством РФ, а также связанные стороны по другим основаниям.

#### **Дочерние общества**

ООО "ДЭК" (обл. Воронежская, р-н Рамонский, с. Ямное; 60%; 6 тыс. руб.)

#### **Зависимые общества**

ООО "ТВЕРДЬ" (обл. Воронежская, р-н Рамонский, с. Ямное; 19%; 1,9 тыс. руб.)  
 ООО "ГЕОРЕЕСТР" (обл. Воронежская, р-н Рамонский, с. Ямное; 24%; 2,4 тыс. руб.)  
 ООО "ЧДС" (обл. Воронежская, р-н Рамонский, с. Ямное; 24%; 2,4 тыс. руб.)  
 ООО "ВОДОСНАБЖЕНИЕ" (обл. Воронежская, р-н Рамонский, с. Ямное; 24%; 2,4 тыс. руб.)  
 ООО "ГАЗИФИКАЦИЯ" (обл. Воронежская, р-н Рамонский, с. Ямное; 24,75%; 2,5 тыс. руб.)  
 ООО УК "ВИТ-СТРОЙ" (обл. Воронежская, р-н Рамонский, с. Ямное; 24%; 2,4 тыс. руб.)  
 ООО "СПК "МАСТЕР" (обл. Воронежская, р-н Рамонский, с. Ямное; 24%; 2,4 тыс. руб.)  
 ООО "ДОБРОСТРОЙ" (г. Санкт-Петербург; 23,76%; 2,4 тыс. руб.)

### 18.2 Операции со связанными сторонами

Табл. 18-1

Наименование	За 2021		За 2020	
	Продажи связанным сторонам, тыс. руб.	Закупки у связанных сторон, тыс. руб.	Продажи связанным сторонам, тыс. руб.	Закупки у связанных сторон, тыс. руб.
Дочерние общества	661	8357	852	12920
Зависимые общества	3325	127284	12700	149402

Займы, выданные связанным сторонам, тыс. руб. Табл. 18-2

Наименование	За 2021			За 2020		
	Выдано	Погашено	Не погашено	Выдано	Погашено	Не погашено
Зависимые общества	22300	30000	36561	14000	8000	44261

### 18.3 Операции с основным управленческим персоналом

Информация о вознаграждениях и компенсациях расходов, выплаченных основному управленческому персоналу:

- Членам Совета Директоров;
- Генеральному директору;
- Главному бухгалтеру.

Вознаграждения и компенсации основному управленческому персоналу Общества, тыс. руб. Табл. 18-3

Наименование	За 2021	За 2020
<b>Краткосрочные вознаграждения:</b>		
Оплата труда (заработная плата, оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде)	4179	3677
Страховые взносы	704	753
<b>Долгосрочные вознаграждения:</b>	-	-

48



#### 18.4 Операции с основными собственниками

Информация по операциям с лицами, которые имеют право распоряжаться более чем 10 % долей Общества.

Операции с основными собственниками Общества (тыс. руб.) Табл. 18-4

	Выдача займов (возврат полученных займов)	Получение займов (возврат выданных займов)	%% полученные	%% выплаченные
2020г				
Основные владельцы- в т. ч.	(8000)	1313		1203
Польщиков Виталий Николаевич	(5500)	-		-
Польщиков Денис Витальевич	(2500)	1313		1203
2021				
Польщиков Виталий Николаевич	(6000)	-	-	-

Задолженности по операциям с основными владельцами Общества, тыс. руб. Табл. 18-5

Наименование	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
<b>Кредиторская задолженность</b>			
Основные владельцы	1086322	1786323	1836323
<b>Задолженность по полученным займам</b>			
Основные владельцы	17350	36494	43291

#### 18.5 Данные о бенефициарном владельце

Бенефициарным владельцем Общества на дату составления отчетности является Польщиков Виталий Николаевич.

### 19 Информация по прекращаемой деятельности

Общество не имеет намерения прекратить деятельность.

### 20 Раскрытие информации о неопределенности в деятельности Общества

Информация отсутствует.



## 21 Прочая информация

### 21.1 Вопросы защиты окружающей среды

Деятельность Общества не сопряжена с риском нанесения ущерба окружающей среде. Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

### 21.2 Информация о затратах на энергетические ресурсы

Общество расходует энергетические ресурсы в незначительных объемах. Аналитика отсутствует.

Генеральный директор



Заложных О.С.

25.03.2022 г.