

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО Специализированный застройщик «ВЕСТСТРОЙ»

### *Мнение*

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности ООО Специализированный застройщик «ВЕСТСТРОЙ» (ОГРН 1172375059603, 350001, Краснодарский край, г. Краснодар, переулок Константиновский, д. 26, Литер Е, офис 307), 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 «ВЕСТСТРОЙ» 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.



**Существенная неопределенность  
в отношении непрерывности деятельности**

Мы обращаем внимание на пункт 8 пояснений к годовой бухгалтерской отчетности, в котором описаны факторы неопределенности в отношении продолжения ООО Специализированный застройщик «ВЕСТСТРОЙ» деятельности. Указано, что чистые активы общества на 31.12.2021 г. имеют отрицательное значение 115 366 тыс. руб., чистый убыток за 2021 год составил 33 565 тыс. руб., денежные потоки от операционной деятельности отрицательны.

Как отмечается в п. 8 пояснений к годовой бухгалтерской отчетности эти условия, наряду с другими вопросами, изложенными в пункте 8 пояснений, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности ООО Специализированный застройщик «ВЕСТСТРОЙ» продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

**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, прове-



денный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством 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 со-



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

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с 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.

С. С. Шевченко

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

И. Г. Шмелева

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.

«28» марта 2022 г.



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

|   |                          |                   |           |            |
|---|--------------------------|-------------------|-----------|------------|
|   | Дата (число, месяц, год) | <b>Коды</b>       |           |            |
|   | Форма по ОКУД            | <b>0710001</b>    |           |            |
| Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ВЕСТСТРОЙ"</b>                       | по ОКПО                  | <b>31</b>         | <b>12</b> | <b>202</b> |
| Идентификационный номер налогоплательщика   | ИНН                      | <b>19059585</b>   |           |            |
| Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>  | по ОКВЭД 2               | <b>2311241482</b> |           |            |
| Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b> | по ОКОПФ / ОКФС          | <b>41.20</b>      |           |            |
| Единица измерения: в тыс. рублей  | по ОКЕИ                  | <b>12300</b>      | <b>16</b> |            |
| Местонахождение (адрес) <b>350001, Краснодарский край, Краснодар г, Константиновский пер, д. № 26, лит. Е, оф. 307</b>      |                          | <b>384</b>        |           |            |

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "ШЕВЧЕНКО, ШМЕЛЁВА И ПАРТНЕРЫ"**

|   |             |                      |
|---|-------------|----------------------|
| 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 | 19 133                | 20 893                | 22 65                 |
|           | Доходные вложения в материальные ценности                  | 1160 | -                     | -                     |                       |
|           | Финансовые вложения  | 1170 | -                     | -                     |                       |
|           | Отложенные налоговые активы                                | 1180 | 11 363                | 10 984                | 16 81                 |
|           | Прочие внеоборотные активы                                 | 1190 | 626 868               | 121 742               | 572 61                |
|           | в том числе:<br>Возведение объектов долевого строительства |      | 626 868               | 121 742               | 572 61                |
|           | Итого по разделу I   | 1100 | 657 364               | 153 619               | 612 08                |
|           | <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                                |      |                       |                       |                       |
|           | Запасы   | 1210 | 70 774                | 139 936               | 5 90                  |
|           | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям  | 1220 | -                     | -                     |                       |
|           | Дебиторская задолженность                                  | 1230 | 510 712               | 125 078               | 184 88                |
|           | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | 5 950                 | 950                   | 95                    |
|           | Денежные средства и денежные эквиваленты                   | 1250 | 1 251                 | 378 035               | 4 28                  |
|           | Прочие оборотные активы                                    | 1260 | -                     | -                     |                       |
|           | Итого по разделу II  | 1200 | 588 687               | 643 999               | 196 02                |
|           | <b>БАЛАНС</b>  | 1600 | 1 246 051             | 797 618               | 808 10                |



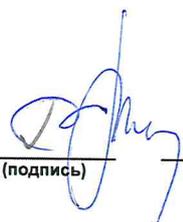
**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

|   |   |                          |                   |           |             |
|---|---|--------------------------|-------------------|-----------|-------------|
|   |   | Дата (число, месяц, год) | <b>Коды</b>       |           |             |
|   |   | Форма по ОКУД            | <b>0710002</b>    |           |             |
|   |   | по ОКПО                  | <b>31</b>         | <b>12</b> | <b>2021</b> |
| Организация   | <b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ВЕСТСТРОЙ"</b> |                          | <b>19059585</b>   |           |             |
| Идентификационный номер налогоплательщика           |   | ИНН                      | <b>2311241482</b> |           |             |
| Вид экономической деятельности                      | <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>   | по ОКВЭД 2               | <b>41.20</b>      |           |             |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>                   | по ОКОПФ / ОКФС          | <b>12300</b>      | <b>16</b> |             |
| Единица измерения:                                  | в тыс. рублей   | по ОКЕИ                  | <b>384</b>        |           |             |

| Пояснения | Наименование показателя                 | Код  | За Январь - Декабрь 2021 г. | За Январь - Декабрь 2020 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | Выручка                                 | 2110 | 162 902                     | 105 917                     |
|           | Себестоимость продаж                    | 2120 | (74 657)                    | (2 959)                     |
|           | Валовая прибыль (убыток)                | 2100 | 88 245                      | 102 958                     |
|           | Коммерческие расходы                    | 2210 | (79 838)                    | (304 495)                   |
|           | Управленческие расходы                  | 2220 | -                           | (25 004)                    |
|           | Прибыль (убыток) от продаж              | 2200 | 8 407                       | (226 541)                   |
|           | Доходы от участия в других организациях | 2310 | -                           | -                           |
|           | Проценты к получению                    | 2320 | 1 641                       | 372                         |
|           | Проценты к уплате                       | 2330 | (9 732)                     | (66 883)                    |
|           | Прочие доходы                           | 2340 | 2 294                       | 359 830                     |
|           | Прочие расходы                          | 2350 | (36 554)                    | (45 127)                    |
|           | Прибыль (убыток) до налогообложения     | 2300 | (33 944)                    | 21 651                      |
|           | Налог на прибыль                        | 2410 | 379                         | (11 666)                    |
|           | в том числе:                            |      |                             |                             |
|           | текущий налог на прибыль                | 2411 | -                           | (5 836)                     |
|           | отложенный налог на прибыль             | 2412 | 379                         | (5 830)                     |
|           | Прочее                                  | 2460 | -                           | -                           |
|           | Чистая прибыль (убыток)                 | 2400 | (33 565)                    | 9 985                       |

| Пояснения | Наименование показателя   | Код  | За Январь - Декабрь<br>2021 г. | За Январь - Декабрь<br>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 | (33 565)                       | 9 984                          |
|           | Справочно   |      |                                |                                |
|           | Базовая прибыль (убыток) на акцию   | 2900 | -                              |                                |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию  | 2910 | -                              |                                |

Руководитель



(подпись)

Лисицын Евгений  
Станиславович

(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

**Отчет об изменениях капитала**

за Январь - Декабрь 2021 г.

|            |    |      |
|------------|----|------|
| Коды       |    |      |
| 0710004    |    |      |
| 31         | 12 | 2021 |
| 19059585   |    |      |
| 2311241482 |    |      |
| 41.20      |    |      |
| 12300      | 16 |      |
| 384        |    |      |

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ВЕСТСТРОЙ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

| Наименование показателя                                     | Код  | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого    |
|---|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|----------|
| Величина капитала на 31 декабря 2019 г.                     | 3100 | 10               | -   | -                  | -                 | (91 796)                                     | (91 786) |
| Увеличение капитала - всего:                                | 3210 | -                | -   | -                  | -                 | 9 985  | 9 985    |
| в том числе:  |      |                  |   |                    |                   |  |          |
| чистая прибыль  | 3211 | X                | X   | X                  | X                 | 9 985  | 9 985    |
| переоценка имущества  | 3212 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -        |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала  | 3213 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -        |
| дополнительный выпуск акций                                 | 3214 | -                | -   | -                  | 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 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -        |
|   | 3227 | У                | У   | У                  | У                 | -  | -        |

| Наименование показателя                                     | Код  | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого     |
|---|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|-----------|
| Изменение добавочного капитала                              | 3230 | X                | X   | -                  | -                 | -  | X         |
| Изменение резервного капитала                               | 3240 | X                | X   | X                  | -                 | -  | X         |
| Величина капитала на 31 декабря 2020 г.                     | 3200 | 10               | -   | -                  | -                 | (81 811)                                     | (81 801)  |
| Увеличение капитала - всего:<br>в том числе:                | 3310 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -         |
| чистая прибыль  | 3311 | X                | X   | X                  | X                 | -  | -         |
| переоценка имущества  | 3312 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала  | 3313 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| дополнительный выпуск акций                                 | 3314 | -                | -   | -                  | X                 | X  | -         |
| увеличение номинальной стоимости акций                      | 3315 | -                | -   | -                  | X                 | -  | X         |
| реорганизация юридического лица                             | 3316 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -         |
| Уменьшение капитала - всего:                                | 3320 | -                | -   | -                  | -                 | (33 565)                                     | (33 565)  |
| в том числе:  | 3321 | X                | X   | X                  | X                 | -  | (33 565)  |
| убыток  | 3322 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| переоценка имущества  | 3323 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3324 | -                | -   | -                  | X                 | -  | -         |
| уменьшение номинальной стоимости акций                      | 3325 | -                | -   | -                  | X                 | -  | -         |
| уменьшение количества акций                                 | 3326 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -         |
| реорганизация юридического лица                             | 3327 | X                | X   | X                  | X                 | -  | -         |
| дивиденды   | 3330 | X                | X   | -                  | -                 | -  | X         |
| Изменение добавочного капитала                              | 3340 | X                | X   | X                  | -                 | -  | X         |
| Изменение резервного капитала                               | 3300 | 10               | -   | -                  | -                 | (115 376)                                    | (115 366) |

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

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

**3. Чистые активы**

| Наименование показателя | Код  | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. | На 31 декабря 2019 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Чистые активы           | 3600 | (115 366)             | (81 801)              | (91 786)              |

Руководитель \_\_\_\_\_

*(подпись)*

**Лисицын Евгений  
Станиславович**  
(расшифровка подписи)



25 марта 2022 г.

*12*

**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 "ВЕСТСТРОЙ"</b> |                          | <b>19059585</b>   |           |             |
| Идентификационный номер налогоплательщика           |   | ИНН                      | <b>2311241482</b> |           |             |
| Вид экономической деятельности                      | <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>   | по ОКВЭД 2               | <b>41.20</b>      |           |             |
| Организационно-правовая форма / форма собственности |   |                          | <b>12300</b>      | <b>16</b> |             |
| Общества с ограниченной ответственностью            | <b>/ Частная собственность</b>  | по ОКОПФ / ОКФС          | <b>384</b>        |           |             |
| Единица измерения:                                  | в тыс. рублей   | по ОКЕИ                  |                   |           |             |

| Наименование показателя   | Код  | За Январь - Декабрь 2021 г. | За Январь - Декабрь 2020 г. |
|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Денежные потоки от текущих операций</b>  |      |                             |                             |
| Поступления - всего   | 4110 | 200 512                     | 923 977                     |
| в том числе:  |      |                             |                             |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг  | 4111 | 154 186                     | 2 000                       |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей  | 4112 | -                           | -                           |
| от перепродажи финансовых вложений  | 4113 | -                           | -                           |
| Поступления в рамках ДДУ  | 4114 | 44 659                      | 921 857                     |
| прочие поступления  | 4119 | 1 667                       | 120                         |
| Платежи - всего   | 4120 | (572 060)                   | (708 668)                   |
| в том числе:  |      |                             |                             |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги   | 4121 | (508 073)                   | (629 158)                   |
| в связи с оплатой труда работников  | 4122 | (4 342)                     | (4 810)                     |
| процентов по долговым обязательствам  | 4123 | (2 308)                     | (64 533)                    |
| налога на прибыль организаций   | 4124 | (5 836)                     | -                           |
| Прочие налоги   | 4125 | (5 315)                     | -                           |
| прочие платежи  | 4129 | (46 186)                    | (10 167)                    |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций   | 4100 | (371 548)                   | 215 309                     |
| <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 | (6 200)                     | -                           |
| 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 | (6 200)                     | -                           |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива   | 4224 | -                           | -                           |
|   | 4225 | -                           | -                           |
| прочие платежи  | 4229 | -                           | -                           |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций  | 4200 | (6 200)                     | -                           |

| Наименование показателя   | Код  | За Январь - Декабрь<br>2021 г. | За Январь - Декабрь<br>2020 г. |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Денежные потоки от финансовых операций</b>   |      |                                |                                |
| Поступления - всего   | 4310 | 231 013                        | 913 419                        |
| в том числе:  |      |                                |                                |
| получение кредитов и займов   | 4311 | 231 013                        | 913 419                        |
| 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 | (230 049)                      | (754 974)                      |
| 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 | (230 049)                      | (754 974)                      |
|   | 4324 | -                              | -                              |
| прочие платежи  | 4329 | -                              | -                              |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций  | 4300 | 964                            | 158 445                        |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период  | 4400 | (376 784)                      | 373 754                        |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода  | 4450 | 378 035                        | 4 281                          |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода   | 4500 | 1 251                          | 378 035                        |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю  | 4490 | -                              | -                              |

Руководитель



(подпись)

Лисицын Евгений  
Станиславович

(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

**Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «ВестСтрой»**

**Пояснения  
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
за период с 01.01.2021г. по 31.12.2021 г.**

г. Краснодар

**1. Информация об организации**

Полное фирменное наименование общества: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ВестСтрой».

ИНН 2311241482 КПП 230901001 ОГРН 1172375059603.

Общество создано путем реорганизации в форме выделения, зарегистрировано ИФНС № 4 по г. Краснодару 27.07.2017 г.; 04.12.2018 зарегистрировано ИФНС №3 по г. Краснодару

Предшественник - ООО «Любимый город», ИНН 2311148902

Юридический адрес: 350033, г. Краснодар, пер. Константиновский, 26 Литер Е, офис 307  
– (запись в ЕГРЮЛ – 27.07.2020 г.),

Адрес обособленного подразделения - 350000, г. Краснодар, ул. Красная, 108, КПП - 231045001, дата постановки на учет – 17.11.2017 г.

Участники Общества:

Уставный капитал распределен следующим образом:

| Наименование                       | Доля, % | Доля, руб. |
|------------------------------------|---------|------------|
| Долгополов Константин Владимирович | 50      | 5 000      |
| Бондарев Василий Александрович     | 50      | 5000       |
| Всего                              | 100     | 10 000     |

Исполнительный орган Общества – Лисицын Евгений Станиславович - генеральный директор.

В отчетном периоде аудитором Общества является ООО "ШЕВЧЕНКО, ШМЕЛЁВА И ПАРТНЕРЫ", ИНН 2310220345, КПП 231001001, Юридический адрес: 350042, Россия, г. Краснодар, ул. Колхозная, 7.

Среднегодовая численность сотрудников Общества за 2021 г. составляет 2,3 человека.

Уставный капитал Общества составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей.

Основным видом деятельности ООО Специализированный застройщик «ВестСтрой» в 2021 г. являлась деятельность в области услуг застройщика при строительстве жилых и нежилых зданий и сооружений.

**2. Сведения об отчетности.**

**Расшифровки строкам бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах**

Средняя заработная плата в организации составила 23 тыс. руб.

Выручка от деятельности ООО Специализированный застройщик «ВестСтрой» в 2021г. составила 162 902 тыс. руб. Себестоимость продаж составила 74857 тыс. руб., коммерческие расходы – 79 838 тыс. руб. Расходы на оплату труда составили 3 584 тыс. руб., отчисления на

социальные нужды составили 785 тыс. руб.  
 Проценты к получению составили 1641 тыс. руб.  
 Проценты к уплате составили 9 732 тыс. руб.  
 Прочие доходы составили 2 294 тыс. руб.  
 Прочие расходы составили 36 554 тыс. руб.

Финансовые результаты деятельности Общества представлены в таблице:

| Наименование, тыс. руб.  | 2021 г. |
|--|---------|
| Размер прибыли (убытка) от продаж от основных видов деятельности | 8 407   |
| Проценты к получению   | 1 641   |
| Проценты к уплате  | - 9 732 |
| Прочие доходы  | 2 294   |
| Прочие расходы   | -36 554 |
| Прибыль (убыток) до налогообложения                              | -33 944 |
| Текущий налог на прибыль   | 379     |
| Отложенный налог на прибыль                                      | 379     |
| Чистая прибыль/убыток, тыс. руб.                                 | -33 564 |

Затраты на производство (расходы на продажу)

| Наименование показателя   | за 2021г. | за 2020г. |
|---|-----------|-----------|
| Материальные затраты  | -         | 137       |
| Расходы на оплату труда   | 3 585     | 3 751     |
| Отчисления на социальные нужды  | 785       | 1 156     |
| Амортизация   | -         | -         |
| Прочие затраты  | 150 125   | 327 414   |
| Итого по элементам  | 154 495   | 332 458   |
| Фактическая себестоимость проданных товаров   | -         | -         |
| Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.    | -         | -         |
| Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др. | -         | -         |
| Итого расходы по обычным видам деятельности   | 154 495   | 332 458   |

Строка 1150 Основные средства бухгалтерского баланса

Наличие и движение основных средств:

| Наименование показателя   | Период    | На начало года           |   | Поступило | Выбыло объектов | начислено амортизации | На конец периода         |   |
|---|-----------|--------------------------|---|-----------|-----------------|-----------------------|--------------------------|---|
|   |           | 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 | за 2021г. | 23 241                   | (2 347)   | -         | -               | (1 761)               | 23 241                   | (4 108)   |
|   | за 2020г. | 23 241                   | (587)   | -         | -               | (1 761)               | 23 241                   | (2 347)   |
| в том числе:  |           |                          |   |           |                 |                       |                          |   |
| Сооружения  | за 2021г. | 23 241                   | (2 347)   | -         | -               | (1 761)               | 23 241                   | (4 108)   |
|   | за 2020г. | 23 241                   | (587)   | -         | -               | (1 761)               | 23 241                   | (2 347)   |

Информация о незавершенном строительстве:

| Наименование показателя  | Период    | На начало года | Изменения за период |             | На конец периода |
|--|-----------|----------------|---------------------|-------------|------------------|
|  |           |                | затраты за период   | списано     |                  |
| Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего | за 2021г. | 121 742        | 505 857             | 264         | 626 868          |
|  | за 2020г. | 572 614        | 549 145             | (1 000 017) | 121 742          |
| в том числе:   |           |                |                     |             |                  |
| ул.Степная, 1/1 Литер 7  | за 2021г. | -              | 1 135               | -           | 1 135            |
|  | за 2020г. | -              | -                   | -           | -                |
| ул.Степная, 1/1 Литер 9  | за 2021г. | -              | 16 558              | -           | 16 558           |
|  | за 2020г. | -              | -                   | -           | -                |
| ул.Степная, 1/1 Литер 14   | за 2021г. | -              | 12 514              | -           | 12 514           |
|  | за 2020г. | -              | -                   | -           | -                |
| Ж/К "Южные соседи" Л.2, Краснодарский край, пос. Южный Динского района   | за 2021г. | -              | 36 487              | -           | 36 487           |
|  | за 2020г. | -              | -                   | -           | -                |
| Ж/К "Южные соседи" Л.1, Краснодарский край, пос. Южный Динского района   | за 2021г. | -              | 86 728              | -           | 86 728           |
|  | за 2020г. | -              | -                   | -           | -                |
| ул.Степная, 1/1 Литер 5  | за 2021г. | 105 883        | 348 955             | (264)       | 454 614          |
|  | за 2020г. | 13 724         | 92 159              | -           | 105 883          |
| ул.Степная, 1/1 Литер 6  | за 2021г. | 15 859         | 3 480               | -           | 19 339           |
|  | за 2020г. | 10 973         | 4 886               | -           | 15 859           |
| ул.Степная, 1/1 Литер1, 2,3,4,5,6  | за 2021г. | -              | -                   | -           | -                |
|  | за 2020г. | 3 086          | -                   | (3 086)     | -                |
| ул.Степная, 1/1 Литер 4  | за 2021г. | -              | -                   | -           | -                |
|  | за 2020г. | 544 831        | 452 100             | (996 931)   | -                |
| Земля по адресу: г.Краснодар, ул. Степная, 1/1   | за 2021г. | -              | -                   | -           | -                |
|  | за 2020г. | -              | -                   | 16 309      | -                |
| Многоэтажная жилая застройка по ул.Степная, 1/1 "Литер 4"  | за 2021г. | -              | -                   | -           | -                |
|  | за 2020г. | -              | -                   | 4 897       | -                |

Строка 1240 Финансовые вложения бухгалтерского баланса

| Наименование показателя     | Период    | На начало года | Поступило | выбыло (погашено) | На конец периода |
|-----------------------------|-----------|----------------|-----------|-------------------|------------------|
|                             |           |                |           |                   |                  |
| Долгосрочные - всего        | за 2021г. | -              | -         | -                 | -                |
|                             | за 2020г. | -              | -         | -                 | -                |
| в том числе:                |           |                |           |                   |                  |
|                             | за 2021г. | -              | -         | -                 | -                |
|                             | за 2020г. | -              | -         | -                 | -                |
| Краткосрочные - всего       | за 2021г. | 950            | 5 000     | -                 | 5 950            |
|                             | за 2020г. | 950            | -         | -                 | 950              |
| в том числе:                |           |                |           |                   |                  |
| Займы                       | за 2021г. | 950            | 5 000     | -                 | 5 950            |
|                             | за 2020г. | 950            | -         | -                 | 950              |
| Финансовых вложений - итого | за 2021г. | 950            | 5 000     | -                 | 5 950            |
|                             | за 2020г. | 950            | -         | -                 | 950              |

## Строка 1210 Запасы бухгалтерского баланса

## Наличие и движение запасов

| Наименование показателя  | Период    | На начало года | поступления и затраты | выбыло    | На конец периода |
|--|-----------|----------------|-----------------------|-----------|------------------|
| Запасы - всего   | за 2021г. | 139 936        | 85 563                | (154 725) | 70 774           |
|  | за 2020г. | 5 908          | 441 772               | (307 777) | 139 936          |
| в том числе:   |           |                |                       |           |                  |
| Сырье, материалы и другие аналогичные ценности   | за 2021г. | -              | 118                   | (118)     | -                |
|  | за 2020г. | 16             | 235                   | (251)     | -                |
| Готовая продукция  | за 2021г. | -              | -                     | -         | -                |
|  | за 2020г. | -              | -                     | -         | -                |
| Товары для перепродажи   | за 2021г. | 139 869        | 5 539                 | (74 657)  | 70 751           |
|  | за 2020г. | 5 885          | 136 943               | (2 959)   | 139 869          |
| Товары и готовая продукция отгруженные   | за 2021г. | -              | -                     | -         | -                |
|  | за 2020г. | -              | -                     | -         | -                |
| Затраты в незавершенном производстве   | за 2021г. | -              | -                     | -         | -                |
|  | за 2020г. | -              | -                     | -         | -                |
| Прочие запасы и затраты  | за 2021г. | -              | 79 872                | (79 872)  | -                |
|  | за 2020г. | -              | 304 495               | (304 495) | -                |
| Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе "Запасов") | за 2021г. | 67             | 34                    | (78)      | 23               |
|  | за 2020г. | 7              | 65                    | (5)       | 67               |

## Строка 1230 Дебиторская задолженность бухгалтерского баланса

## Наличие и движение дебиторской задолженности

| Наименование показателя                         | Период    | На начало года                | Изменения за период |           |                                  | На конец периода              |
|---|-----------|-------------------------------|---------------------|-----------|----------------------------------|-------------------------------|
|   |           | учтенная по условиям договора | поступление         | выбыло    | списание на финансовый результат | учтенная по условиям договора |
|   |           |                               |                     |           |                                  |                               |
| Долгосрочная дебиторская задолженность - всего  | за 2021г. | -                             | -                   | -         | -                                | -                             |
|   | за 2020г. | -                             | -                   | -         | -                                | -                             |
| в том числе:                                    |           |                               |                     |           |                                  |                               |
| Расчеты с покупателями и заказчиками            | за 2021г. | -                             | -                   | -         | -                                | -                             |
|   | за 2020г. | -                             | -                   | -         | -                                | -                             |
| Авансы выданные                                 | за 2021г. | -                             | -                   | -         | -                                | -                             |
|   | за 2020г. | -                             | -                   | -         | -                                | -                             |
| Прочая  | за 2021г. | -                             | -                   | -         | -                                | -                             |
|   | за 2020г. | -                             | -                   | -         | -                                | -                             |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего | за 2021г. | 125 078                       | 438 093             | (52 438)  | (24)                             | 510 712                       |
|   | за 2020г. | 184 889                       | 114 256             | (174 067) | -                                | 125 078                       |
| в том числе:                                    |           |                               |                     |           |                                  |                               |
| Расчеты с покупателями и заказчиками            | за 2021г. | 78 206                        | 278 409             | (49 007)  | (41)                             | 307 568                       |
|   | за 2020г. | 50 977                        | 72 087              | (44 858)  | -                                | 78 206                        |
| Авансы выданные                                 | за 2021г. | 46 575                        | 123 310             | (3 431)   | 17                               | 166 472                       |
|   | за 2020г. | 119 890                       | 38 400              | (111 714) | -                                | 46 575                        |
| Прочая  | за 2021г. | 297                           | 36 373              | -         | -                                | 36 672                        |
|   | за 2020г. | 14 022                        | 3 769               | (17 494)  | -                                | 297                           |
| Итого   | за 2021г. | 125 078                       | 438 093             | (52 438)  | (24)                             | 510 712                       |
|   | за 2020г. | 184 889                       | 114 256             | (174 067) | -                                | 125 078                       |

Резерв по сомнительным долгам не создавался, ввиду отсутствия задолженности, признанной сомнительной.

Строка 1520 Кредиторская задолженность.  
 Строка 1410 Заемные средства. Долгосрочные  
 Строка 1510 Заемные средства. Краткосрочные.

| Наименование показателя                          | Период    | Остаток на начало года | Поступило | причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления | погашение   | списание на финансовый результат | Остаток на конец периода |
|--|-----------|------------------------|-----------|--|-------------|----------------------------------|--------------------------|
| Долгосрочная кредиторская задолженность - всего  | за 2021г. | 655 730                | 323 963   | -  | (610 046)   | -                                | 369 6                    |
|  | за 2020г. | 405 678                | 1 085 113 | 66 688   | (901 749)   | -                                | 655 7                    |
| кредиты  | за 2021г. | 269 621                | 56 113    | -  | (100 956)   | -                                | 224 7                    |
|  | за 2020г. | 198 103                | 812 424   | 15 104   | (756 010)   | -                                | 269 6                    |
| займы  | за 2021г. | 386 109                | 267 850   | -  | (509 090)   | -                                | 144 8                    |
|  | за 2020г. | 207 575                | 272 689   | 51 584   | (145 739)   | -                                | 386 1                    |
| прочая   | за 2021г. | -                      | -         | -  | -           | -                                | -                        |
|  | за 2020г. | -                      | -         | -  | -           | -                                | -                        |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего | за 2021г. | 194 426                | 462 598   | 52 080   | (48 428)    | (246)                            | 660 4                    |
|  | за 2020г. | 208 070                | 170 412   | 51 593   | (235 649)   | -                                | 194 4                    |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками            | за 2021г. | 188 452                | 74 903    | -  | 4 194       | (246)                            | 267 3                    |
|  | за 2020г. | 61 870                 | 161 543   | -  | (34 961)    | -                                | 188 4                    |
| авансы полученные                                | за 2021г. | -                      | -         | -  | -           | -                                | -                        |
|  | за 2020г. | 28 185                 | -         | -  | (28 185)    | -                                | -                        |
| расчеты по налогам и взносам                     | за 2021г. | 5 898                  | 178       | 3  | (5 839)     | -                                | 2                        |
|  | за 2020г. | 256                    | 8 793     | 9  | (3 160)     | -                                | 5 8                      |
| займы и кредиты                                  | за 2021г. | -                      | 387 517   | 52 077   | (46 705)    | -                                | 392 8                    |
|  | за 2020г. | 117 759                | -         | 51 584   | (169 343)   | -                                | -                        |
| прочая   | за 2021г. | 76                     | -         | -  | (78)        | -                                | -                        |
|  | за 2020г. | -                      | -         | -  | -           | -                                | -                        |
| Итого  | за 2021г. | 850 156                | 786 561   | 52 080   | (658 474)   | (246)                            | 1 030 0                  |
|  | за 2020г. | 613 748                | 1 255 525 | 118 281  | (1 137 398) | -                                | 850 1                    |

Строка 1540 Оценочные обязательства бухгалтерского баланса

| Наименование показателя         | Остаток на начало года | Признано | Погашено | Списано как избыточная сумма | Остаток на конец периода |
|---------------------------------|------------------------|----------|----------|------------------------------|--------------------------|
| Оценочные обязательства - всего | 222                    |          | (11)     | -                            | 211                      |
| в том числе:                    |                        |          |          |                              |                          |
| Резерв на отпуска               | 222                    |          | (11)     | -                            | 211                      |

Государственная помощь не предоставлялась.

Организацией не принято решение о раскрытии информации по сегментам в бухгалтерской отчетности.

### 3. Сведения об учетной политике и ее изменениях

Учет доходов организации ведется в соответствии с положениями по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99», утвержденного приказом Минфина РФ от 06.05.1999г.

Учет расходов организации ведется в соответствии с положениями по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.05.1999г. № 33н.

Материально- производственные запасы учитываются по средней стоимости единицы МПЗ.

Амортизация по всем основным средствам начисляется линейным способом.

На предприятии создаются оценочные резервы, а именно, резерв по оплате отпусков.

Активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, предприятие не имеет.

Последствия изменений в учетной политике, связанных с переходом на применение ФСБУ 5/2019, отражаются перспективно (без изменения данных бухгалтерского учета, 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 срока погашения задолженности по договору.

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.

Организация применяет ПБУ 18/02 .

#### **4. Факты неприменения правил бухгалтерского учета**

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального Закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Существенные отступления от действующих в Российской Федерации правилах бухгалтерского учета и отчетности места не имели.

#### **5. 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 и кредиторская задолженности отсутствуют.

Руководство уверено в том, что ООО Специализированный застройщик «ВестСтрой» 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.

## 6. Информация о связанных сторонах (ПБУ 11/2008)

Связанными по отношению к обществу сторонами являлись:

Лисицын Е. С. – единоличный исполнительный орган  
Долгополов К. В. (участник, доля участия 50%)  
Бондарев В.А. (участник, доля участия 50%)

ООО Специализированный Застройщик "Новое Поколение" (общий участник с долей 50%)  
ООО «Респект» (общий участник с долей 50%)  
ООО «Гортранс» ((общий участник с долей 50%)

Сделки со связанными сторонами места не имели.

Конечным бенефициаром общества является Бондарев Василий Александрович.

Размер вознаграждений основному управленческому персоналу в 2021 году составил 391 816,35 руб.  
НДФЛ – 50 416 руб., Страховые взносы, включая взносы от несчастных случаев и профзаболеваний – 83 171,58 руб.

## 7. Раскрытие информации по договорам долевого строительства

- Типовые договоры долевого участия содержат следующие условия:

«Оплата цены настоящего Договора (пункт 2.1) осуществляется Участником долевого строительства (Депонентом) после государственной регистрации Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии не позднее 5 (пяти) рабочих дней путем внесения денежных средств на специальный эскроу-счет, отрываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент, Банк) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и Договором счета эскроу с учетом следующего:

Эскроу-агент (Банк): Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва ул. Вавилова, д. 19...»

Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект в срок, установленный Договором, не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Срок завершения строительства Многоквартирного дома – III квартал 2022 года.

Срок получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию – IV квартал 2022 года.

Срок передачи объекта Участнику долевого строительства – не ранее 1 (одного) месяца и не позднее 3 (трех) месяцев со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта Участнику долевого строительства.

Разрешение на ввод объекта 1-но секционный 21-этажный 266-квартирный со встроенными помещениями общественного назначения жилой дом Литер 5, расположенного по адресу: Краснодарский край. г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Степная, 1/1 в эксплуатацию было получено 10.02.2022 года. (номер разрешения 23-RU2330600057682022/

### Задолженность по кредитам в рамках финансирования строительства

Для долевого строительства Литер 5 ЖК «Мозаика» были привлечены кредитные (заемные) средства Банка (Сбербанк) общей суммой – 365 057,0 тыс.руб. (лимит кредитной линии). В 2021г.

кредитных средств из кредитной линии получено 298 639,8 тыс.руб., в т.ч. 56 113,1 тыс.руб. кредитных средств и 242 526,7 тыс.руб. отзывной покрытый документарный аккредитив. Досрочно погашено кредита в 2021г. - 106 311,0 тыс.руб.

### **Залоги и поручительства по кредитному договору со Сбербанком (финансирование ЖК «Мозаика» Литер 5)**

В обеспечение кредитного договора № 8619/0000/2020/21836 от 24.11.2020 с ПАО Сбербанк были заключены:

- договор залога имущественных прав № 8619/0000/2020/21836/ДЗ1 от 24.11.2020 г., согласно которому в залог были переданы 266 квартир (оформление по ДДУ) и 21 коммерческое помещение, а также возводимые внешние сети (водоснабжение, канализация, теплоснабжения, электроснабжения, БКТП) - общая залоговая стоимость договора 421 895 900,00 руб.

- договор ипотеки №8619/0000/2020/21836/ДИ-1 от «24» ноября 2020г. - объект незавершенного строительства Литер5, право аренды на земельный участок Кадастровый (или условный) номер 23:43:0000000:352 и внутриплощадочные сети (водоснабжение, канализация, теплоснабжения, электроснабжения) – общая залоговая стоимость договора 279 164 600,00 руб.

- последующий залог права аренды земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:352 по адресу г. Краснодар, ул. Степная, 1/1, залоговая стоимость 279 156 600,00 руб.

- договоры поручительства с учредителями (Долгополов К.В. и Бондарев В.А.)

- договор поручительства с генеральным подрядчиком ООО «Универ»

- договор поручительства с ООО «Черноморская финансовая компания»

- договоры залога доли в УК (Долгополов К.В.-50% и Бондарев В.А.-50%)

Указанный кредитный договор в настоящее время является действующим, имущество находится в залоге (266 квартир и 21 ком.помещение).

### **8. События после отчетной даты. Существенная неопределенность в непрерывности деятельности**

В феврале-марте 2022 года были объявлены новые пакеты санкций в отношении ряда российских организаций, включая банки. С конца февраля наблюдается рост волатильности на фондовых и валютных рынках, снижение курса рубля по отношению к доллару и евро.

28 февраля была существенно поднята ключевая ставка ЦБ РФ, и составила 20 %

Президентом РФ были приняты специальные экономические меры в связи с недружественными действиями США и примкнувших к ним иностранных государств и международных организаций, связанными с введением ограничительных мер в отношении граждан Российской Федерации и российских юридических лиц, в целях защиты национальных интересов Российской Федерации. Вместе с тем были объявлены и меры поддержки бизнеса.

Общество расценивает данные события как события после отчетной даты, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация вела свою деятельность, не требующих корректировок бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах за 2021 год (некорректирующие события), оценить последствия которых с достаточной степенью уверенности в денежном выражении на настоящий момент не представляется возможным.

Основным видом деятельности общества является деятельность застройщика при строительстве жилых и нежилых зданий и сооружений.

В период указанных событий общество не приостанавливает деятельность.

Чистые активы общества на 31.12.2021 г. имеют отрицательное значение в размере 115 366 тыс. руб. Согласно отчета о финансовых результатах чистый убыток за 2021 год составил 33 565 тыс. руб.

Денежные потоки от операционной деятельности отрицательны.

По состоянию на 31.12.2021 г. задолженность по краткосрочным кредитам займам составляет 392 889 тыс. руб. Задолженность по долгосрочным займам составляет 183 664 тыс. руб.

Вышеизложенные обстоятельства и события указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать свою деятельность непрерывно.

Руководство планирует предпринять следующие меры в условиях существенной неопределенности: пересмотр маркетинговой политики, получение дополнительной помощи от собственников и связанных сторон в случае, расширение зоны поиска покупателей и участников договоров долевого строительства.

У общества отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности, учитывая изложенные обстоятельства и события. Руководство намерено продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам.

## 9. Показатели и пояснения о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержена организация

### I Финансовые риски

#### 1. Рыночные риски

| Факторы   | Влияние фактора на финансовое положение организации | В графе «Влияние фактора» проставляется одно из следующих значений:<br>« + » – 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.<br>« - » – 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.<br>« 0 » – фактор не влияет. Например, если организация не привлекает кредиты банков, то изменение процентных ставок по банковским кредитам не влияет на финансовое положение организации |
|---|---|--|
| Изменение цен на приобретаемые товары, работы, услуги | -   |  |
| Изменение цен на реализуемые товары, работы, услуги   | +   |  |
| Изменение процентных ставок по банковским кредитам    | 0   |  |
| Изменение курса иностранных валют:                    | 0   |  |
| - евро  | 0   |  |
| - доллар США  | 0   |  |
| - другая:   | 0   |  |
| Другие:   | 0   |  |

#### 2. Кредитные риски

| Факторы/ Виды предоставленных заемных средств (обеспечений) | Предоставленные процентные займы | Предоставленные отсрочки и рассрочки за проданные товары (работы, услуги) | Сомнительная дебиторская задолженность | Выпущенные векселя | Предоставленные поручительства |
|---|----------------------------------|---|--|--------------------|--------------------------------|
| Наличие у организации соответствующих заемных обязательств  | 5950                             | -   | -                                      | -                  | -                              |
| Наличие просроченной задолженности                          | -                                | -   | -                                      | -                  | -                              |
| Наличие обеспечения:  |                                  |   |  |                    |                                |
| - залог   | -                                | -   | -                                      | -                  | -                              |

|   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|
| ручительство                                  | - | - | - | - | - |
| зарплата (займы, предоставленные сотрудникам) | - | - | - | - | - |
| другое:                                       | - | - | - | - | - |
| наличие платежеспособных должников            | - | - | - | - | - |
| наличие неспособных должников (физлиц)        | - | - | - | - | - |

### 3. Риски ликвидности

| Виды обязательств/Сроки погашения                                 | Наличие обязательств, срок погашения которых: (тыс. руб.) |             |            |                  |          |             |
|---|---|-------------|------------|------------------|----------|-------------|
|   | Истек (просроченные)                                      | До 1 месяца | 1-3 месяца | 3 месяца - 1 год | 1-3 года | Свыше 3 лет |
| Полученные кредиты, включая %                                     | -   | -           | -          | 224778           |          |             |
| из них с обеспечением   | -   | -           | -          | 224778           |          |             |
| Полученные займы  | -   | -           | -          | 168 111          | -        | 369 647     |
| из них с обеспечением   | -   | -           | -          | -                | -        | -           |
| Кредиторская задолженность  | -   | -           | -          | 267 543          | -        | -           |
| 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  | -                            | Влияние отсутствует  |
| Изменение таможенного регулирования  | -/+                          | Влияние не значительно   |
| Изменение налогового законодательства  | /-+                          | Существенных изменений не предвидится  |
| Другое:  | -                            |  |
| <b>Страновые и региональные риски</b>  | -                            | Изложены в п. 8 пояснений  |
| <b>2. Репутационный риск</b>   |                              |  |
| Уменьшение числа покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции и т.п. | -                            | Руководство имеет опыт строительства жилых домов, репутационный риск минимален |
| Другое:  | -                            |  |
| <b>3. Другие риски</b>   |                              |  |
| Риски, обусловленные деятельностью связанных сторон организации  | -                            | Деятельность связанных сторон стабильна  |
| Возможность истечения сроков действия значимых для организации патентов, лицензий                                      | -                            | Риск минимален   |
| Другое:  | -                            |  |

### 10. Информация о затратах на энергетические ресурсы

Стоимость коммунальных услуг по арендуемому офису включается в сумму арендной платы, согласно договора аренды по нежилому помещению.

Генеральный директор

Е.С. Лисицын

« 25 » марта 2022 г.

Всего прошнуровано,  
пронумеровано и скреплено  
печатью 24 (двадцать)  
листе (двадцать) листов  
Директор  
ООО «Шевченко, Шмельёва и Партнёры»

