

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
		0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ЕкатеринодарИнвест-Строй"	по ОКПО	26369978		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	2312213689		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 350080, Краснодарский край, Краснодар г, Уральская ул, д. № 129, оф. 7				

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	2310220345
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1202300039369

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	35 586	42 967	12 371
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	46 911	100	402 466
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	794 073	692 640	893 108
	в том числе:				
	Многоуровневая парковка со встроенными помещениями общественного назначения по ул.Уральская,162/7 в г. Краснодаре	11901	-	-	160 045
	Жилой Комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В литер 1	11902	-	-	125 300
	Жилой Комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В литер 2	11903	-	-	105 988
	Жилой Комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В литер 3	11904	-	-	103 964
	Жилой Комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В литер 8	11905	10 764	3 722	3 551
	Земельный участок по ул. Круговая, 4/В	11906	8 214	8 214	126 792

	Многоэтажные жилые дома по ул. Дзержинского, 110 А с парковочными местами по ул. Дзержинского, 108/1 1 этап	11907	-	452 110	173 060
	Многоэтажные жилые дома по ул. Дзержинского, 110 А с парковочными местами по ул. Дзержинского, 108/1 2 этап	11908	550 739	228 594	94 408
	Земельный участок по ул. Российская 257/7	11909	179 116	-	-
	Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями по ул. Российская, 257/7 в г. Краснодаре, литер 1	11910	12 234	-	-
	Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями по ул. Российская, 257/7 в г. Краснодаре, литер 2	11911	16 368	-	-
	Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями по ул. Российская, 257/7 в г. Краснодаре, литер 3	11912	14 430	-	-
	Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями по ул. Российская, 257/7 в г. Краснодаре, литер 4	11913	2 208	-	-
	Итого по разделу I	1100	876 570	735 707	1 307 945
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	33 780	25 947	90 753
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	4 143	1 729
	Дебиторская задолженность	1230	823 843	929 804	543 215
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	95 505	53 271	62 437
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	3 134	3 036	5 496
	Расчеты по налогам и сборам	12303	4 907	594	3 153
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	1 357	1 357	1 065
	Задолженность дольщиков по ДДУ	12305	493 837	732 898	423 221
	Расчеты по страхованию	12306	4 806	4 127	3 189
	Расчеты с прочими контрагентами	12307	220 297	124 891	23 793
	Поэтапная выручка застройщика в области долевого строительства	12308	-	9 630	20 841
	Расчеты с подотчетными лицами	12309	-	-	20
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	275 942	799 099	897 662
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 133 565	1 758 993	1 533 359
	БАЛАНС	1600	2 010 135	2 494 700	2 841 304

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	753 988	748 471	234 576
	Итого по разделу III	1300	753 998	748 481	234 586
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	157 968	66 267	25 500
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	283 994	602 477	882 173
	в том числе:				
	Целевые средства дольщиков по ул.Дзержинского, 110 А литер 2	14501	-	-	-
	Целевые средства дольщиков по ул.Дзержинского, 110 А литер 1	14502	-	602 176	174 929
	Целевые средства дольщиков по ул. Круговая, 4/В литер 1	14503	-	-	227 811
	Целевые средства дольщиков по ул. Круговая, 4/В литер 2	14504	-	-	227 706
	Целевые средства дольщиков по ул. Круговая, 4/В литер 3	14505	-	-	251 426
	Целевые средства дольщиков по ул. Круговая, 4/В литер 8	14506	-	301	301
	Кредиторская задолженность	14507	283 994	-	-
	Итого по разделу IV	1400	441 962	668 744	907 673
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	529 967	1 076 903	1 479 266
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	436 661	890 177	628 395
	Выручка застройщика признанная на весь период строительства по договорам долевого участия	15202	-	13 263	85 457
	Расчеты по налогам и сборам	15203	592	61 393	40 658
	Расчеты с подотчетными лицами	15204	-	-	25
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	92 714	112 070	724 731
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	640	572	260
	Прочие обязательства	1550	283 568	-	219 519
	в том числе:				
	Целевые средства дольщиков по ул. Уральская, 162/7, парковка	15501	-	-	219 519
	Целевые средства дольщиков по ул.Дзержинского, 110 А литер 2		283 568	-	-
	Итого по разделу V	1500	814 175	1 077 475	1 699 045
	БАЛАНС	1700	2 010 135	2 494 700	2 841 304

Руководитель  Николаева Елена
 (подпись) (расшифровка подписи)

25 февраля 2022 г.

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

Форма по ОКУД	Коды 0710002		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ЕкатеринбургИнвест-Строй"	по ОКПО 26369978		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН 2312213689		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2 71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	43 088	254 952
	Себестоимость продаж	2120	(21 708)	(71 094)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	21 380	183 858
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(8 847)	(79 516)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	12 533	104 342
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	12 497	23 739
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	7 709	1 256 953
	Прочие расходы	2350	(22 043)	(791 127)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	10 696	593 907
	Налог на прибыль	2410	(5 178)	(80 012)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(5 178)	(80 012)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	5 518	513 895

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	5 518	513 895
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Николаева Елена

Станиславовна

(расшифровка подписи)

25 февраля 2022 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2021
26369978		
2312213689		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ЕкатеринбургИнвест-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: 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	-	-	-	234 576	234 586
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	513 895	513 895
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	513 895	513 895
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	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	10	-	-	-	748 471	748 481
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	5 518	5 518
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	5 518	5 518
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	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.	3300	10	-	-	-	753 988	753 998

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	234 586	513 895	-	748 481
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	234 586	513 895	-	748 481
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
До корректировок	3401	234 576	513 895	-	748 471
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	234 576	513 895	-	748 471
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	753 998	748 481	234 586



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

25 февраля 2022 г.

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ЕкатеринбургИнвест-Строй"	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710005		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	31	12	2021
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	26369978		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	2312213689		
		по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
		по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	745 865	1 174 763
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	36 138	112 292
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Поступления по договорам долевого участия	4114	627 191	869 755
прочие поступления	4119	82 536	192 716
Платежи - всего	4120	(1 360 283)	(1 344 234)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(833 606)	(976 015)
в связи с оплатой труда работников	4122	(21 029)	(6 976)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(67 327)	(59 599)
возврат долевых средств	4125	(3 293)	(4 459)
налоги и сборы	4126	(5 561)	(12 525)
прочие платежи	4129	(429 467)	(284 660)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(614 418)	(169 471)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
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	-	-
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	301 820	119 315
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	301 820	95 766
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	-	23 549
Платежи - всего	4320	(210 559)	(55 094)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	(94)
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(210 559)	(55 000)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	91 261	64 221
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(523 157)	(105 250)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	799 099	897 662
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	275 942	799 099
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	6 687

Руководитель



(подпись)

Николаева Елена
Станиславовна

(расшифровка подписи)

25 февраля 2022 г.



**Пояснения
к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах за 2021 г.**

г. Краснодар

Раздел 1. Общие сведения общества с ограниченной ответственностью

Фирменное название:

полное: Общество с ограниченной ответственностью «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй»,

сокращенное: ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй».

Общество создано Решением № 1 Единственного участника ООО «ЕкатеринодарИнвест-Строй» от 09.04.2014 г. Дата государственной регистрации 17 апреля 2014 г., основное государственное регистрационное номер (ОГРН) 1142312003789. Регистрация и постановка на налоговый учет осуществлена в Инспекции ФНС России № 5 по г. Краснодару, ИНН 2312213689 КПП 231201001.

Решением № 4 единственного участника общества от 08.09.2020 года было принято изменить наименование ООО «ЕкатеринодарИнвест-Строй» на ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй».

Юридический адрес: 350080, г. Краснодар, ул. Уральская, 129, офис 7

Размер уставного капитала Общества составляет 10 000 (десять тысяч) рублей.

Общество является самостоятельным хозяйствующим субъектом с правом юридического лица, имеет самостоятельный баланс, расчетный счет, печать со своим наименованием.

Общество является коммерческой организацией, преследующей в качестве основной цели своей предпринимательской деятельности извлечение прибыли.

Среднегодовая численность работающих за 2021 год составила 27 человек. Среднемесячный доход работников за 2021 год составил 55 307,48 рублей.

Заработная плата выплачивалась своевременно, без задержек.

Налоги в бюджет и внебюджетные фонды перечислялись своевременно.

Штрафов по налогам нет.

Руководитель организации: директор Николаева Елена Станиславовна

Главный бухгалтер: Жаглина Екатерина Юрьевна

Основной вид деятельности: деятельность застройщика по строительству многоквартирных жилых домов.

Общество имеет обособленное подразделение офис «Западный», зарегистрированное по адресу: 350051, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, 22, 1, оф. 40-68, КПП подразделения 230845001, дата постановки на учет 13.11.2018 в Инспекции ФНС России № 1 по г. Краснодару.

Организация внутреннего контроля осуществляется на основании Положения о внутреннем контроле бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности от 12.01.2015 года.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона № 402 - ФЗ «О

бухгалтерском учете». Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2021 г. не возникало.

Операции отражены в соответствии с Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкцией по его применению, утвержденным Приказом Минфина РФ от 31.12.2000 года № 94н.

2. Информация об учетной политике

Учетная политика на 2021 год для целей бухгалтерского учета утверждена Приказом руководителя б/н от 31.12.2020 г. Также политика для целей налогообложения утверждена Приказом руководителя б/н от 31.12.2020 г.

Доходы от обычных видов деятельности отражать в бухгалтерском учете по методу начисления. Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине дебиторской задолженности. Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением во главе с главным бухгалтером.

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

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

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

Сальдо по дебету счета 76 (участники долевого строительства) отражается в бухгалтерском балансе по строке 1230 с разделением на долгосрочные и краткосрочные активы в зависимости от 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.

Доходы от сдачи имущества в аренду признаются в составе прочих доходов. Прочие доходы признаются по методу начисления.

Учет себестоимости жилых и нежилых помещений, на которые не заключены договоры долевого участия и на которые Застройщик оформляет право собственности для последующей продажи по договорам купли-продажи, учитывать на балансовом счете 43 в разрезе каждого отдельного помещения.

3. Сведения об отчетности.

Расшифровки строкам бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах

Решение о раскрытии информации по сегментам в бухгалтерской отчетности не принималось.

В совместной деятельности организация не участвует.

Организация не является учредителем доверительного управления.

Условные обязательства и условные активы отсутствуют.

Строка 1150 Основные средства бухгалтерского баланса

Наличие и движение основных средств:

Наименование показателя	Период	На начало года		2021 г.			На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло	начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2021г.	51 166	(8 199)	187 330	(187 330)	(7 381)	51 166	(15 580)
	за 2020г.	16 120	(3 749)	362 116	(320 327)	(4 450)	51 166	(8 199)
в том числе: Офисное оборудование	за 2021г.	1 071	(912)	-	-	(121)	1 071	(1 033)
	за 2020г.	966	(457)	105	-	(455)	1 071	(912)
Производственный и хозяйственный инвентарь	за 2021г.	7 697	(2 682)	-	-	(1 313)	7 697	(3 995)
	за 2020г.	7 576	(1 357)	121	-	(1 325)	7 697	(2 682)
Машины и оборудование (кроме офисного)	за 2021г.	6 978	(2 940)	-	-	(1 011)	6 978	(3 951)
	за 2020г.	6 978	(1 928)	-	-	(1 011)	6 978	(2 940)
Здания	за 2021г.	600	(27)	-	-	(20)	600	(47)
	за 2020г.	600	(7)	-	-	(20)	600	(27)
Транспортные средства	за 2021г.	34 820	(1 639)	-	-	(4 916)	34 820	(6 554)
	за 2020г.	-	-	34 820	-	(1 639)	34 820	(1 639)

Изменения стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования места не имело.

Информация об арендованных объектах

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	34 331	34 331

Строка 1170 Финансовые вложения бухгалтерского баланса

Наименование показателя	Период	На начало года	Поступило	Погашено	На конец периода
Долгосрочные - всего	за 2021г.	100	46 911	(100)	46 911
	за 2020г.	402 466	94	(402 460)	100
в том числе:					
Взнос в уставный капитал	за 2021г.	100	-	(100)	-
	за 2020г.	-	-	-	-
Соглашение о новации	за 2021г.	-	46 911	-	46 911
	за 2020г.	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	-	-
в том числе:					
	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	-	-
Финансовых вложений - итог	за 2021г.	100	46 911	(100)	46 911
	за 2020г.	402 466	94	(402 460)	100

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.	25 947	84 193	(76 360)	33 780
	за 2020г.	90 753	115 802	(180 608)	25 947
в том числе:					
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2021г.	10 708	46 482	(45 596)	11 594
	за 2020г.	11 523	94 016	(94 831)	10 708
Готовая продукция	за 2021г.	15 239	24 980	(21 708)	18 511
	за 2020г.	79 230	7 103	(71 094)	15 239
Товары для перепродажи	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2020г.	-	307	(307)	-
Товары и готовая продукция отгруженные	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	за 2021г.	-	8 424	(8 424)	-
	за 2020г.	-	14 376	(14 376)	-
Прочие запасы и затраты	за 2021г.	-	4 307	(632)	3 675
	за 2020г.	-	-	-	-

Строка 1230 Дебиторская задолженность бухгалтерского баланса

Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление	погашение	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2021г.	46 911	-	195 521	(46 911)	195 521	-
	за 2020г.	-	-	46 911	-	46 911	-
в том числе:							
Расчеты с покупателями и	за 2021г.	-	-	-	-	-	-

заказчиками	за 2020г.	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-
Прочая	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-
Предоставленные займы	за 2021г.	46 911	-	195 521	(46 911)	195 521	-
	за 2020г.	-	-	46 911	-	46 911	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2021г.	882 893	-	345 331	(599 902)	628 322	-
	за 2020г.	543 215	-	820 950	(481 272)	882 893	-
в том числе:							
Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2021г.	12 666	-	36 373	(28 326)	20 713	-
	за 2020г.	26 408	-	33 366	(47 108)	12 666	-
Авансы выданные	за 2021г.	53 271	-	70 560	(28 326)	95 505	-
	за 2020г.	62 437	-	20 526	(29 692)	53 271	-
Прочая	за 2021г.	79 931	-	18 709	(16 298)	82 342	-
	за 2020г.	28 769	-	64 142	(12 980)	79 931	-
Задолженность дольщиков по ДДУ	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
	за 2020г.	141 415	-	-	(141 415)	-	-
Расчёты по страхованию	за 2021г.	4 127	-	976	(297)	4 806	-
	за 2020г.	2 380	-	1 870	(123)	4 127	-
Участники ДДУ	за 2021г.	732 898	-	218 713	(526 655)	424 956	-
	за 2020г.	281 806	-	701 046	(249 954)	732 898	-
Итого	за 2021г.	929 804	-	540 852	(646 813)	823 843	-
	за 2020г.	543 215	-	867 861	(481 272)	929 804	-

Кредиторская задолженность:

Краткосрочная - строка 1520 бухгалтерского баланса

Долгосрочная – строка 1450 бухгалтерского баланса, подстрока 14507

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Поступление	Погашение	Остаток на конец периода
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2021г.	149 530	441 962	(149 530)	441 962
	за 2020г.	727 728	127 562	(705 760)	149 530
в том числе:					
Займы и кредиты	за 2021г.	66 267	157 968	(66 267)	157 968
	за 2020г.	25 500	40 767	-	66 267
прочая	за 2021г.	70 000	-	(70 000)	-
	за 2020г.	630 000	70 000	(630 000)	70 000
Авансы полученные	за 2021г.	13 263	-	(13 263)	-
	за 2020г.	72 228	16 795	(75 760)	13 263
Расчёты с поставщиками и подрядчиками	за 2021г.	-	283 994	-	283 994
	за 2020г.	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2021г.	993 640	348 539	(812 212)	529 967
	за 2020г.	777 038	930 628	(714 026)	993 640
в том числе:					
расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2021г.	890 177	15 091	(389 554)	515 714
	за 2020г.	659 056	258 628	(27 507)	890 177
авансы полученные	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2020г.	8 205	-	(8 250)	-
расчеты по налогам и взносам	за 2021г.	61 393	4 907	(65 708)	592
	за 2020г.	10 842	50 852	(301)	61 393

кредиты	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	-	-
займы	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	-	-
прочая	за 2021г.	42 070	328 541	(356 950)	13 661
	за 2020г.	98 935	621 148	(678 013)	42 070
Итого	за 2021г.	1 143 170	790 501	(961 742)	971 929
	за 2020г.	1 504 766	1 058 190	(1 419 786)	1 143 170

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	572	995	(928)	-	640
в том числе:					
Резерв на отпуска	520	995	(927)	-	588
Резерв на гарантийные обязательства	52	-	-	-	52

Расшифровка к отчету о финансовых результатах

Затраты на производство (расходы на продажу)

Наименование показателя	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	6 358	9 307
Расходы на оплату труда	-	8 000
Отчисления на социальные нужды	-	1 746
Амортизация	2 426	2 799
Прочие затраты	21 771	128 758
Итого по элементам	30 555	150 610
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	30 555	150 610

4. Информация о событиях после отчетной даты

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

5. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

Николаева Елена Станиславовна - единственный учредитель и директор
 ООО СК «ДОННЕФТЕСТРОЙ» (общий директор)
 ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ДОННЕФТЕСТРОЙ-ЮГ» (общий директор, общество является одним из участников)
 ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй» ИНН 2311305714 (общий директор)
 ООО «СЗ ФЛОРА» (общий директор)

Вознаграждение административно-управленческого персонала составило 1 469 257,24 рублей, НДФЛ 190 379 руб., страховые взносы, включая взносы от несчастных случаев и профзаболеваний – 246 612,34 руб.

Конечным бенефициаром ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй» является Николаева Елена Станиславовна.

В 2021 году совершались следующие операции со связанными сторонами.

Общество с ограниченной ответственностью СК «ДОННЕФТЕСТРОЙ»:

В рамках договора аренды:

Арендатор	Остаток на начало 2021 г. (дебет), руб.	Выставленная аренда в 2021 г., руб.	Оплачено в 2021 г., руб.	Остаток на конец 2021 г., руб.
ДОННЕФТЕСТРОЙ СК	238800	238800	477600	0

ООО «Специализированный застройщик Доннефгестрой-Юг»

В рамках выданных займов, новаций

Заемщик	Остаток заемных средств на начало 2021 г., руб.	Погашено (списано) заемных средств в 2021 г., руб.	Выдано заемных средств в 2021 г., руб.	Остаток заемных средств на конец 2021 г., руб.
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ДОННЕФТЕСТРОЙ-ЮГ ООО	46 910 953,17	106 470 953,17	106 470 953,17	46 910 953,17

Николаева Елена Станиславовна

В рамках полученных займов:

Займодавец	Остаток заемных средств на начало 2021 г., руб.	Погашено (списано) заемных средств в 2021 г., руб.	Поступило заемных средств в 2021 г., руб.	Остаток заемных средств на конец 2021 г., руб.
Николаева Елена Станиславовна	26 000 000	26 000 000		

ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй» ИНН 2311305714

В рамках договоров беспроцентных займов

Заемщик	Остаток заемных средств на начало 2021 г., руб.	Погашено (списано) заемных средств в 2021 г., руб.	Поступило заемных средств в 2021 г., руб.	Остаток заемных средств на конец 2021 г., руб.
СЗ ЕКАТЕРИНОДАРИНВЕСТ-СТРОЙ ООО	600 000,00		194 921 020,00	195 521 020,00

6. Информация по прекращаемой деятельности

Прекращаемая деятельность отсутствует.

7. Информация кредитах, выданных обеспечениях

Ниже в таблице представлена информация о полученных кредитах и займах:

Информация о кредитах:

Заемщик	Остаток заемных средств на начало 2021 г., руб.	Погашено (списано) заёмных средств в 2021 г., руб.	Поступило заёмных средств в 2021 г., руб.	Остаток заемных средств на конец 2021 г., руб.
АО «Альфа-банк»	40 266 820,87	184 607 766,43	302 309 335,58	157 968 390,02

Обязательства по кредитному договору с АО Альфабанк 02СА1L от 19.11.2019 г. (сданный объект - Дзержинского л.1) погашены в полном объеме.

Организацией заключено кредитное соглашение № 035K8L от 04.06.2021 г. с АО «Альфа-банк (ОГРН 1027700067328) о предоставлении невозобновляемой кредитной линии с лимитом выдачи в размере 692 000 000 руб. Цель предоставления - финансирование строительства многоэтажного жилого дома лит 2 по ул. Дзержинского, 110/А в г. Краснодар (2 этап строительства), в том числе финансирование расходов затрат по управлению строительством объекта, по вводу Объекта в эксплуатацию, по оплате расходов на маркетинг и брокеридж в соответствии с бюджетом строительства.

Обеспечения: поручительство третьих лиц, залог земельного участка (принадлежит арендатору), последующий залог прав по банковскому счету общества, открытому у кредитора.

Организацией заключено кредитное соглашение 04SB3L от 24.12.21 ДЗ с АО «Альфа-банк (ОГРН 1027700067328) о предоставлении невозобновляемой кредитной линии с лимитом выдачи в размере 163 000 000 руб. Цель предоставления - рефинансирование затрат/возврат вложенных собственных средств в строительство МКД.

Обеспечения: поручительство третьих лиц, последующий залог прав по банковскому счету общества, открытому у кредитора.

8. Информация о распределении прибыли

В соответствии с п. 6.1 Устава, участник общества вправе ежеквартально, раз в полгода или раз в год принимать решения о распределении чистой прибыли. За 2021 год чистая прибыль составила 5 518 тыс. руб., налог на прибыль составил 5 178 тыс. руб.

В 2021 году прибыль не распределялась.

9. Информация по объектам долевого строительства и расчетам с участниками долевого строительства

В 4 квартале 2021 года был введен в эксплуатацию Жилой дом по ул. Дзержинского, 1 этап. Получено Разрешение на ввод в эксплуатацию №23-RU23306000-5695-2021 от 15.10.2021 г.

Обязательства перед участниками долевого строительства по счету 86 «Целевое финансирование» на 31.12.2021 г. отражены в составе долгосрочных обязательств раздела IV бухгалтерского баланса по строке 1550 «Прочие обязательства» по объектам

строительства в сумме 283 568 тыс. руб. Данные по срокам реализации объектов строительства:

Объект долевого строительства	Срок сдачи объекта по проектным декларациям и договорам
Многоэтажный жилой дом по ул. Дзержинского, 110 А, литер 2	4 кв.2022 года

Раскрытие информации по договорам долевого строительства:

Информация об объекте по ул. Дзержинского:

Жилой дом по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Дзержинского, 110/А, литер 2

Средства дольщиков поступают на эскроу счетах, открытых в данном банке на основании трехстороннего договора эскроу счета.

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

Эскроу-агент: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК»

Депонент: ФИО дольщика

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ЕкатеринодарИнвест-Строй»

Депонированная сумма: сумма по договору долевого участия

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

Срок условного депонирования денежных средств: не позднее «30» июня 2023 г.

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

(Информация Минфина РФ №ПЗ-9/2012

«О раскрытии информации о рисках хозяйственной деятельности организации в годовой бухгалтерской отчетности»)

Финансовые риски

Кредитные риски

Факторы/ Виды предоставлен-ных заемных средств (обеспечений)	Предоставленны е процентные заемные средства, тыс. руб.	Предоставленные отсрочки и рассрочки оплаты, тыс. руб.	Сомнительна я дебитор-ская задолжен-ность, тыс. руб.	Выпущенны е векселя, руб.	Полученные поручи-тельства, тыс. руб.
Наличие у организации	46911	-	-	-	-

соответствующих заемных обязательств третьих лиц					
Наличие просроченной задолженности	-	-	-	-	-
Наличие обеспечения:					
- залог	-	-	-	-	-
- поручительство	-	-	-	-	-
Наличие неплатежеспособных должников	-	-	-	-	-
Наличие недееспособных должников (физлиц)	-	-	-	-	-

Риски ликвидности

Виды обязательств/ Сроки погашения	Наличие обязательств, срок погашения которых:					
	Истек (просроченные)	До 1 месяца	1-3 месяца	3 месяца – 1 год	1-3 года	Свыше 3 лет
Полученные кредиты					157698	
из них с обеспечением					157698	
Полученные займы						
из них с обеспечением						
Кредиторская задолженность				529 967	283994	

II Другие виды рисков

Факторы	Наличие влияния Да +/ Нет -	Последствия влияния (кратко)
1. Правовые риски		
Изменение валютного регулирования	-	Значительного влияния не предвидится
Изменение таможенного регулирования	-	Значительного влияния не предвидится
Изменение налогового законодательства	-	Значительного влияния не предвидится
2. Страновые и региональные риски		
Изменение экономической ситуации	-	Не предвидится
Изменение политической ситуации	-	Не предвидится
Возможные военные конфликты	-	Не предвидится
Введение чрезвычайного положения, забастовки	-	Не предвидится
Повышенная опасность стихийных бедствий	-	Не предвидится
Возможное прекращение или перебои в транспортном сообщении	-	Не предвидится

Другое:		
3. Репутационный риск		
Уменьшение числа покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции и т.п.	-	Не предвидится
Другое:		
4. Другие риски		
Риски, обусловленные деятельностью связанных сторон организации	-	Деятельность связанных сторон стабильна
Возможность истечения сроков действия значимых для организации патентов, лицензий	-	Не предвидится

11. 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.

Сокращение штата в 2021 году не было.

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

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

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

Руководство уверено в том, что ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй» 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.

Директор

ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй»

«25» февраля 2022 г.



Николаева Е.С.