

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Союз Строй Инвест» (ОГРН 1140102061839), состоящей из Бухгалтерского Баланса на дату 31 декабря 2021 года, счета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и счету о финансовых результатах, в том числе счета об изменении капитала и счета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и счету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, представленная годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Союз Строй Инвест» 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.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ПЕРИОД С 01.01.2021г. ПО 31.12.2021г.

АУДИРУЕМОЕ ЛИЦО:
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«СОЮЗ СТРОЙ ИНВЕСТ»**

Мы провели аудит бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Союз Строй Инвест» за 2021 год, состоящей из бухгалтерского баланса на дату 31 декабря 2021 года, счета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и счету о финансовых результатах, в том числе счета об изменении капитала и счета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и счету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, представленная годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Союз Строй Инвест» 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.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику общества с
ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Союз Строй Инвест»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Союз Строй Инвест» (ОГРН 1149102064836), 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 общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Союз Строй Инвест» 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 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.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Союз Строй Инвест» за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности 28 апреля 2021 года.

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 руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с 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.

Генеральный директор аудиторской организации, руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение



Дмитрий Владиславович
Бухаров
ОРНЗ 22006274668



Аудиторская организация:
общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская компания «Альянс — Аудит», ОГРН 1207700458349.
Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 12006354161.

29 апреля 2022 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2021 г.

Организация	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЩИК "СОЮЗ СТРОЙ ИНВЕСТ"	Форма по ОКУД	Коды 0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	00715874		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	9102035753		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Местонахождение (адрес)	299029, Севастополь г., Соловьева ул, дом № 4, корпус Ж, оф. 7/А	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ
 Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "АК "АЛЬЯНС-АУДИТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	9729302630
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1207700458349

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	683 844	756 607	936 765
	в том числе:				
	Основные средства в организации		5 094	229	-
3.1.	Вложения в строительство нежилых объектов		17 123	23 792	35 577
	Земельные участки		661 627	732 586	901 188
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	5	5	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	27 865	719 212	1 417 270
	в том числе:				
	Вложения в строительство многоквартирных жилых домов		27 859	719 212	1 417 270
	Итого по разделу I	1100	711 714	1 475 824	2 354 035
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.2.	Запасы	1210	25	109 700	173
	в том числе:				
	Материалы		25	83	173
	Готовая продукция		-	109 617	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	42	764	4 482
3.3.	Дебиторская задолженность	1230	1 815	285 468	138 545
	в том числе:				
	краткосрочная задолженность участников долевого строительства		-	129 896	43 337
	авансы выданные		1 189	149 189	18 165
	зadолженность прочих дебиторов		626	6 383	9 735
	долгосрочная задолженность участников долевого строительства		-	-	67 308
Таб. 3.1.	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	83 456	-	-
2.6.	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	63 030	386	11 081
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	148 368	396 318	154 281
	БАЛАНС	1600	860 082	1 872 142	2 508 316

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	63	63	63
	Собственные акции, выкупленные у	1320	-	-	-
2.2.	Переоценка внеоборотных активов	1340	123 380	146 720	194 977
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.8.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	362 323	170 160	(78)
	Итого по разделу III	1300	485 766	316 943	194 962
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	7 875	2 994	3 979
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	143 800	293 800	608 588
3.7.	в том числе: по договорам долевого участия в строительстве недвижимого имущества	14501	-	-	164 788
3.4.	приобретением прав на земельные участки		143 800	293 800	443 800
	Итого по разделу IV	1400	151 675	296 794	612 567
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	1 232	27 468	351 232
3.4.	Кредиторская задолженность	1520	221 332	1 230 851	1 349 534
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками		3 554	62 604	30 075
	расчеты с прочими кредиторами		1 092	39 558	84 133
3.7.	по договорам долевого участия в строительстве недвижимого имущества		-	919 165	1 085 528
	обязательства, связанные с приобретением прав на земельные		216 686	209 523	149 798
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	77	86	21
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	222 641	1 258 405	1 700 787
	БАЛАНС	1700	860 082	1 872 142	2 508 316

Руководитель



Никифоров Илья
Николаевич

(расшифровка подписи)

25 апреля 2021 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2021 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2021
		00715874		
		9102035753		
		71.12.2		
		12300	16	
		384		

Форма по ОКУД
 Дата (число, месяц, год)
 Организация **ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОЮЗ СТРОЙ ИНВЕСТ"** по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика по ИНН
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика** по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность** по ОКОПФ / ОКФС
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
3.5.	Выручка	2110	381 020	323 348
3.5.	Себестоимость продаж	2120	(176 382)	(150 290)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	204 638	173 058
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
3.8.	Прибыль (убыток) от продаж	2200	204 638	173 058
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 137	0
	Проценты к уплате	2330	-	-
3.6.	Прочие доходы	2340	1 235	1 801
3.6.	Прочие расходы	2350	(23 861)	(50 389)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	184 149	124 470
4.	Налог на прибыль	2410	(9 308)	(3 474)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(10 416)	(3 479)
	отложенный налог на прибыль	2412	1 108	5
	Прочее	2460	(28)	984
3.8.	Чистая прибыль (убыток)	2400	174 813	121 980

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)	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	174 813	121 980
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

**Никифоров Илья
Николаевич**

(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды	
0710004	00715874
31	12
2021	2021
9102035753	71.12.2
12300	16
384	

Организация **ИНВЕСТ** / Частная собственность
 ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОЮЗ СТРОЙ"
 по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщик
 ИНН
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
 по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью
 по ОКОПФ / ОКФС
 Единица измерения: в тыс. рублей
 по ОКЕИ

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	3100	63	-	194 977	-	(78)	194 962
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	121 980	121 980
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	121 980
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
Доходы, относящиеся							
непосредственно на увеличение	3213	X	X	-	X	-	-
Дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся							
непосредственно на уменьшение	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	(48 257)	-	48 257	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020	3200	63	-	146 720	-	170 159	316 942
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	174 813	174 813
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	174 813	174 813
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся							
непосредственно на увеличение	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	(5 989)	-	-	(5 989)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	(5 989)	X	-	(5 989)
расходы, относящиеся							
непосредственно на уменьшение	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	(17 351)	-	17 351	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021	3300	63	-	123 380	-	362 323	485 766

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	-	-	-	-
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 исправлением ошибок	3411 3421	- -	- -	- -	- -
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной исправлением ошибок	3412 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	485 766	316 943	194 962



Руководитель Николаевич
 (расшифровка подписи)
 Руководитель Илья
 Николаевич

25 апреля 2022 г.

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

13

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2021
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОЮЗ СТРОЙ		ИНН	00715874		
Организация ИНВЕСТ"		по ОКВЭД 2	9102035753		
Идентификационный номер налогоплательщик		по ОКЕИ	71.12.2		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика			12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность			384		
Единица измерения: в тыс. рублей					

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	485 408	1 087 898
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	161 709	23 989
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти,	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
по договорам долевого участия в строительстве	4114	137 414	1 062 229
возврат по договорам подряда	4115	185 855	-
прочие поступления	4119	430	1 679
Платежи - всего	4120	(151 776)	(641 190)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(115 759)	(623 032)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 059)	(1 351)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(12 094)	(1 459)
прочие платежи	4129	(22 864)	(15 349)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	333 632	446 707
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	121 137	7 440
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	119 000	7 440
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других	4214	2 137	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(369 625)	(114 843)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(167 169)	(95 732)
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	(202 456)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного	4224	-	(19 110)
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных	4200	(248 488)	(107 403)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(22 500)	(350 000)
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов	4323	(22 500)	(350 000)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(22 500)	(350 000)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	62 645	(10 696)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	386	11 081
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	63 030	386
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



**Никифоров Илья
Николаевич**

(расшифровка подписи)

25 апреля 2022 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«СОЮЗ СТРОЙ ИНВЕСТ»
за 2021 год
Текстовая часть**

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «СОЮЗ СТРОЙ ИНВЕСТ» (далее – Общество) ИНН 9102035753 зарегистрировано 24 октября 2014 года, о чем в Единый государственный реестр юридических лиц в отношении Общества внесена запись за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1149102064836.

С 17.03.2022 новое наименование Общества - Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СОЮЗ СТРОЙ ИНВЕСТ».

Юридический адрес: 299029 г. Севастополь ул. Соловьева д.4, литер Ж, офис 7/А.

Размер уставного капитала Общества составляет 63 000,00 (Шестьдесят три тысячи) рублей.

Доли в уставном капитале Общества по состоянию на отчетную дату распределены следующим образом:

- Андриец Вадим Васильевич - 100% Уставного капитала (с 29.12.2021).

До 28.12.2021 включительно доли в уставном капитале Общества были распределены следующим образом:

- Андриец Вадим Васильевич - 99% Уставного капитала,

- ООО «Золотые ворота» (ИНН 9202000352) – 1% Уставного капитала.

С 10.03.2022 доли в уставном капитале Общества были распределены следующим образом:

- ООО «Порто Франко» (ИНН 9200001417) - 100% Уставного капитала.

Бенефициарным владельцем по состоянию на отчетную дату является гражданин Андриец Вадим Васильевич (ИНН 910221923209).

С 10.03.2022 бенефициарными владельцами являются гражданин Андриец Вадим Васильевич (ИНН 910221923209) и гражданин Балашов Максим Борисович (ИНН 772774860035).

Единоличным исполнительным органом является директор Никифоров Илья Николаевич.

Численность работающих в Обществе составляла на 31.12.2021 – 1 человек, на 31.12.2020 - 3 человека.

Предметом (видом) деятельности Общества в соответствии с учредительными документами является:

- Строительство жилых и нежилых зданий;
- другие виды деятельности, не запрещенные Законом.

В отчетном периоде Общество в качестве заказчика-застройщика по договорам долевого участия в строительстве осуществляло строительства подрядным способом объектов, предусмотренных проектом Западный берег Камышовой бухты г. Севастополь. Проект включает многоэтажные жилые дома ПК-1 (первая очередь), ПК-2, ПК-3 (третья очередь), ПК-4 (четвертая очередь), ПК-5, ПК-6 (пятая очередь), ПК-7 (шестая очередь), ПК-8, ПК-9 (седьмая очередь), ПК-10, ПК-11 (восьмая очередь), ПК-12 (девятая очередь), объекты общественного назначения, гаражи боксового типа (вторая очередь) и базу транспортного маломерного флота с объектами обслуживания и апартаментами (десятая очередь) на земельных участках, принадлежащих Обществу на праве собственности.

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального Закона РФ от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов от 29 июля 1998г. №34н.

Настоящая бухгалтерская отчетность заменяет первоначально предоставленную бухгалтерскую отчетность, подписанную руководством 01.02.2022 г. Основанием для формирования исправленной бухгалтерской отчетности является уточнение информации о составе прочих расходов, раскрытой в п. 3.9 «Непрерывность деятельности», раскрытие дополнительной информации о событиях после отчетной даты в п. 6 «События после отчетной даты» и пересмотром соответствующих рисков в п. 5 «Потенциально существенные риски».

2. Учетная политика

2.1. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности активы и обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения их не превышает 12 месяцев со дня после отчетной даты.

2.2. Основные средства

Объекты основных средств приняты к учету по фактическим затратам на приобретение и сооружение. В отчетности основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Срок полезного использования основных средств устанавливается исходя из ожидаемого срока эксплуатации конкретных объектов основных средств с учетом Классификатора основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1.

Обществом, чтобы стоимость основных средств, по которой они отражаются в бухгалтерском учете и отчетности, существенно не отличалась от текущей (восстановительной) стоимости регулярно проводится переоценка земельных участков один раз в три года. В случае наличия признаков изменения текущей (восстановительной) стоимости более чем на 10% от стоимости, по которой основные средства отражены в бухгалтерской отчетности, может быть проведена внеочередная переоценка земельных участков.

2.3. Материально-производственные запасы.

Предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев и в отношении которых выполняются условия признания их основными средствами, но стоимостью на дату принятия к бухгалтерскому учету не более 40.000 рублей учитываются в составе материально-производственных запасов на сч. 10 "Материалы" на отдельном субсчете и полностью списываются по мере отпуска их в эксплуатацию в общеустановленном порядке.

Материально - производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

Фактической себестоимостью МПЗ, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Отнесение затрат к фактическим затратам на приобретение МПЗ осуществляется согласно п. 10 ФСБУ 5/2019.

К фактическим затратам на приобретение МПЗ относятся затраты по заготовке и доставке МПЗ до места их использования, включая расходы по страхованию, а также затраты по доведению МПЗ до состояния, в котором они пригодны к использованию.

Общехозяйственные и иные аналогичные расходы в фактическую себестоимость МПЗ не включаются.

Единицей бухгалтерского учета МПЗ является номенклатурный номер.

При отпуске МПЗ в производство и ином выбытии, их оценка методом ФИФО.

2.4. Учет операций по строительству жилых домов и расчетов с дольщиками

Объектом строительства является многоквартирный дом (далее МКЖД). Общие расходы, непосредственно связанные со строительством и относящиеся ко всем объектам строительства, распределяются пропорционально площади объектов. Общехозяйственные расходы, осуществленные в течении месяца, распределяются на стоимость строительства объектов пропорционально общей сумме расходов, непосредственно связанных со строительством, осуществленных по итогам месяца.

В бухгалтерском учете затраты на строительство жилого дома и содержание застройщика учитываются на счете 08 «Строительство объектов по ДДУ». НДС, предъявленный поставщиками товаров (работ, услуг), используемых при строительстве жилого дома, включается в состав расходов по строительству. НДС, предъявленный поставщиками товаров (работ, услуг), которые распределяются на строительные объекты, учитывается на счете 19.

В бухгалтерском балансе данные о расходах на строительство многоквартирных домов подлежат представлению по группе статей 1190 «Прочие внеоборотные активы». Данные расходы в будущем сформируют инвестиционную стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче дольщикам, или сформируют себестоимость объектов недвижимости, подлежащих реализации.

Расчеты с дольщиками в бухгалтерском учете отражаются с применением субсчетов к счету 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами». При регистрации договора долевого участия в бухгалтерском учете производится запись: Дт сч.76/*расчеты с дольщиками* Кт сч.76/*обязательства перед дольщиками* на сумму договора долевого участия. Поступление средств от дольщиков отражается записью: Дт сч.50, 51 Кт сч.76/*расчеты с дольщиками*.

После ввода строящегося объекта недвижимости в эксплуатацию формируются конкретные объекты договоров долевого участия в строительстве (квартир и т.п.), а также объекты, предназначенные для реализации по договорам купли-продажи, с оформлением записи Дт сч. 43 Кт сч. 08.

Стоимость конкретных объектов (квартир и т.п.) определяется путем распределения расходов на строительство МКЖД, в состав которого входят указанные конкретные объекты, пропорционально стоимости договоров долевого участия (или договоров купли-продажи /контрактов).

В случае отсутствия заключенных договоров долевого участия (иных договоров) стоимость договоров на конкретный объект (квартиру), учитываемая при распределении затрат связанных со строительством МКЖД, определяется как возможная цена реализации на момент распределения затрат. Затраты, связанные с содержанием (обеспечением деятельности) застройщика, распределяются на пропорционально цене заключенных договоров долевого участия и включаются в состав расходов в периоде подписания акта приема передачи квартир дольщиками или иного документа.

В случае расторжения договоров долевого участия в строительстве и дальнейшей реализации объектов по договорам купли продажи, затраты застройщика по таким договорам долевого участия относятся на внереализационные расходы в периоде реализации конкретных объектов (квартир) по договорам купли-продажи или выбытия по иным договорам.

Передача дольщикам объектов долевого участия в строительстве оформляется бухгалтерской записью: Дт сч.76/*обязательства перед дольщиками* Кт сч. 43.

2.5. Признание дохода.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признавалась по методу начисления.

Доходами от обычных видов деятельности признается выручка от продажи объектов недвижимости и от оказания услуг заказчика-застройщика.

Вознаграждение застройщика включается в состав доходов от реализации на дату, на которую одновременно выполняются следующие условия:

-подписаны все документы о передаче объектов долевого строительства;
 -завершено расходование денежных средств, полученных от участников долевого строительства, на цели, предусмотренные Законом 214-ФЗ.

Затраты на содержание застройщика, осуществленные в период строительства, включаются в расходы одновременно с признанием доходов от реализации услуг застройщика (на момент передачи объекта долевого строительства дольщику) в части, приходящейся на переданные объекты.

Прочими доходами являются поступления, связанные с другими поступлениями согласно п.7 ПБУ 9/99.

2.6. Денежные эквиваленты.

К денежным эквивалентам относятся финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (далее - денежные эквиваленты). К денежным эквивалентам могут быть отнесены, например, открытые в кредитных организациях депозиты до востребования, либо срок которых не превышает 3 месяца; векселя банков, срок погашения которых установлен «по предъявлению», либо не превышает 3 месяца.

2.7. Сравнительные показатели бухгалтерской отчетности

Обществом в отчетном году не вносились изменения в сравнительные показатели бухгалтерской отчетности.

3. Раскрытие существенных показателей отчетности

3.1. Незавершенное строительство и затраты по деятельности заказчика-застройщика

В отчетном периоде Общество осуществляло на земельных участках строительство подрядным способом объектов недвижимости, предназначенных для передачи по договорам долевого участия в строительстве или последующей продажи.

Вложения в строительство многоквартирных жилых домов в основном представляют собой затраты в виде выполненных проектных и строительно-монтажных работ, включая выданные авансы под указанные работы, а также затраты на содержание застройщика по незавершенному строительству объектов недвижимого имущества, предназначенных для передачи по договорам долевого участия в строительстве или последующей продажи.

Данные о наличии и движении вложений в строительство за отчетный и предшествующий отчетному периоды представлены в таблице 2.2 табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Данные о наличии и движении по элементам затрат по деятельности заказчика-застройщика за отчетный и предшествующий отчетному периоды представлены в таблице 6 табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3.2. Запасы

Данные о наличии и движении запасов и готовой продукции представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 4.1.

3.3. Дебиторская задолженность

Данные о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный и предшествующий отчетному периоды представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 5.1.

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует и резерв по сомнительным долгам не создавался.

3.4. Кредиторская задолженность

Данные о наличии и движении кредиторской задолженности за отчетный период, представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 5.3.

19

Данные о наличии просроченной кредиторской задолженности за отчетный период, представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 5.4.

На конец отчетного периода имеется просроченная задолженность в размере 66 686 тыс. руб. При этом на дату составления настоящей бухгалтерской отчетности указанная просроченная задолженность сократилась до 33 314 тыс. руб. и Общество располагает доступными источниками денежных средств, необходимых для погашения оставшейся части.

3.5. Доходы и расходы по основным видам деятельности

Доходами от основных видов деятельности является выручка от продажи объектов недвижимости, а также доходы от оказания услуг застройщика по договорам долевого участия в строительстве.

Расходами от обычных видов деятельности является себестоимость реализованных объектов недвижимости, а также расходы на содержание застройщика.

3.6. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы в основном представлены доходами от реализации прав требования, процентов за размещение денежных средств на депозитном счете согласно договора банковского обслуживания № 2 от 08.09.2021. Прочие расходы представлены расходами, связанными с реализацией прав требования, а также расходами в размере 18 458,9 тыс. руб. в виде стоимости выбывающих из состава основных средств земельными участками, в связи с передачей участникам долевого строительства объектов недвижимости, построенных на данных земельных участках.

3.7. Обеспечения обязательств и платежей полученные и выданные

В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору долевого участия в строительстве с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, право на земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости. Залог прав на земельные участки по договорам долевого участия в строительстве отражен в размере обязательств Общества по договорам участия в долевом строительстве.

Данные о наличии обеспечений обязательств полученных и выданных представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 8.

3.8. Прибыль и чистые активы Общества

По итогам 2021 года Обществом получена прибыль от продаж по основным видам деятельности – 204 638 тыс. руб. (строка 2200 Отчета о финансовых результатах). При этом чистая прибыль отчетного года после налогообложения составила 174 813 тыс. руб. (строка 2400 Отчета о финансовых результатах).

По итогам 2020 года Обществом получена прибыль от продаж по основным видам деятельности – 173 058 тыс. руб. (строка 2200 Отчета о финансовых результатах). При этом чистая прибыль за 2020 год после налогообложения составила 121 980 тыс. руб. (строка 2400 Отчета о финансовых результатах).

На 31.12.2021 г. чистые активы Общества составляют 485 766 тыс. руб. и превышают уставный капитал в размере 63 тыс. руб., что соответствует требованиям закона "Об Обществах с ограниченной ответственностью".

На 31.12.2020 г. чистые активы Общества составляют 316 943 тыс. руб. и превышают уставный капитал в размере 63 тыс. руб., что соответствует требованиям закона "Об Обществах с ограниченной ответственностью".

3.9. Непрерывность деятельности

Оборотные активы (в размере 148 368 тыс. руб.) ниже величины краткосрочных обязательств Общества в размере 222 641 тыс. руб.

Краткосрочные обязательства Общества представлены задолженностью по оплате приобретенного земельного участка, предназначенного для строительства. Оплата стоимости данного земельного участка осуществляется в соответствии с графиком.

Общество продолжает застройку на данном земельном участке, на 2022 год запланировано строительство следующей очереди и предусмотрено финансирование затрат, включая оплату за земельный участок, за счет кредитных ресурсов.

По окончании строительства многоквартирного дома за счет выручки от основных видов деятельности планируется обеспечить выполнение всех текущих обязательств Общества.

На конец отчетного периода имеется просроченная задолженность в размере 66 686 тыс. руб.

При этом на дату составления настоящей бухгалтерской отчетности указанная просроченная задолженность сократилась до 33 314 тыс. руб. и Общество располагает доступными источниками денежных средств, необходимых для погашения оставшейся части.

Руководство Общества считает возможным и целесообразным продолжение осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общества как минимум в течение 12 месяцев, следующих за отчетной датой и не имеет намерения или потребности в ликвидации, сокращении деятельности или защите от кредиторов.

4. Расчеты по налогу на прибыль

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности, информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций, в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Обществом применяются пониженные налоговые ставки по налогу на прибыль организации размере 2% по доходам (расходам), в том числе внереализационным доходам (расходам), полученным (понесенным) от всех видов деятельности, указанных в договоре об осуществлении деятельности в специальной экономической зоне (далее - СЭЗ).

Величины, объясняющие взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения:

Ставка налога на прибыль, %	6%	2%	Итого
Прибыль до налогообложения, тыс. руб.	140 519	43 630	184 149
Условный расход (доход) по налогу на прибыль, тыс. руб.	8 431	873	9 304
Постоянный налоговый расход (ПНР), тыс. руб.	4	-	4
Постоянный налоговый доход (ПНД), руб.		-	-
Увеличение(-), уменьшение (+) отложенных налоговых обязательств (ОНО)	1 108	-	1 108
Увеличение(+), уменьшение (-) отложенных налоговых активов (ОНА)		-	-
Текущий налог на прибыль	9 543	873	10 416

Сумма начисленного налога на прибыль по данным налоговой декларации за 2021 год составила

по ставке 2% - 873 тыс. руб.

по ставке 6% - 9 543 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль = условный расход по налогу на прибыль – Постоянный налоговый доход (ПНД) + Постоянный налоговый расход (ПНР) + изменение отложенных налоговых

активов (ОНА)- изменение отложенных налоговых обязательств (ОНО), т.е. $TНП = 9\,304 - 0 + 4 + 0 - (-1\,108) = 10\,416$ тыс. руб.

В отчетном периоде изменилась ставка по налогу на прибыль с 2% до 6% в соответствии с чем была пересчитана величина отложенных налоговых активов и обязательств. Отложенные налоговые обязательства были увеличены на 5 989 тыс. руб. Данное увеличение было отнесено за счет уменьшения добавочного капитала так как соответствующие разницы в налоговой и бухгалтерской стоимости активов обусловлены их переоценкой.

Сумма начисленного налога на прибыль по данным налоговой декларации за 2020 год составила 3 479 тыс. руб.

Сумма условного расхода по налогу на прибыль, исчисленного исходя из прибыли до налогообложения по данным бухгалтерского учета составляет 2 489 тыс. руб. ($124\,470 \times 2\%$).

Текущий налог на прибыль = условный расход по налогу на прибыль – Постоянный налоговый доход (ПНД) – Постоянный налоговый расход (ПНР) + изменение отложенных налоговых активов (ОНА)- изменение отложенных налоговых обязательств (ОНО), т.е. $TНП = 2\,489 - 0 + 985 + 5 - 0 = 3\,479$ тыс. руб.

Постоянный налоговый расход представлен разницей в бухгалтерской и налоговой оценке стоимости выбывающих из состава основных средств земельных участков.

При этом списано на финансовый результат соответствующее отложенное налоговое обязательство в размере 985 тыс. руб., относящееся к выбывшим объектам основных средств (стр. 2460 отчета о финансовых результатах).

5. Потенциально существенные риски

Кредитный риск

Общество подвержено риску получения убытков вследствие неисполнения, несвоевременного либо неполного исполнения должниками финансовых обязательств.

Руководством принимается во внимание наличие указанного риска при проведении работы по контролю за дебиторской задолженностью.

Риски изменения процентных ставок

Общество подвержено риску изменения процентных ставок, поскольку имеет необходимость привлечения заемных и кредитных средств для финансирования реализуемых проектов.

Руководством принимается во внимание наличие указанного риска: на регулярной основе проводится анализ возможных источников финансирования.

Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчиками обязательства перед участниками долевого строительства.

В настоящее время руководство Общества считает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования, а также имеет как задействованные, так и незадействованные кредитные ресурсы, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

Риски влияния пандемии коронавируса (COVID-19) на деятельность Общества

Общество не относится к отраслям, пострадавшим от последствий коронавирусной инфекции, сокращение персонала не производилось, изменений в порядке признания доходов не произошло. Необходимость пересмотра оценки рисков, связанных с деятельностью Общества и его бухгалтерской (финансовой) отчетностью, а также пересмотра принятых ответных действий на выявленные риски отсутствует; указанная ситуация не повлияла на соблюдение Обществом принципа непрерывности деятельности. В системах внутреннего контроля и процессах Общества не происходило задержки в работе средств внутреннего или задержки с получением информации, необходимой для подготовки бухгалтерской отчетности в связи с ограниченными ресурсами или ограниченным доступом к информации.

6. События после отчетной даты, условные обязательства и условные активы

В настоящее время обострившаяся геополитическая обстановка оказывает значительное негативное влияние на российскую экономику. С 24.02.2022 наблюдается резкое и непредсказуемое изменение курсов иностранных валют, рост ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, вводятся новые экономические санкции в отношении российских юридических и физических лиц, а также ответные санкции правительства Российской Федерации. Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующего события после отчетной даты, оценить последствия которых в денежном выражении в настоящий момент не представляется возможным. В настоящее время руководство Общества проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

Руководство считает, что в сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Однако, руководство оценивает, что описанные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем.

Условных активов и обязательств в отчетном году у Общества не возникало.

7. Информация о связанных сторонах по состоянию на 31.12.2021.

Никифоров Илья Николаевич	Директор
Андреец Вадим Васильевич	Участник, 100% Уставного капитала (с 29.12.2021)
ООО «Золотые ворота»	Участник, 1% Уставного капитала (до 28.12.2021)

Сумма вознаграждений, выплаченных основному управленческому персоналу (краткосрочные вознаграждения) за 2021 год составила 65 тыс. руб.

Сумма вознаграждений, выплаченных основному управленческому персоналу (краткосрочные вознаграждения) за 2020 год составила 167 тыс. руб.

Информация о сделках со связанными сторонами

№ п/п	Наименование связанных сторон	Виды операций	2021 год			2020 год				
			Объем совершенных операций, тыс. руб.	Объем операций, исполнение которых на конец отчетного периода не завершено, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов по операциям, форма расчетов	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода, тыс. руб.	Объем совершенных операций, тыс. руб.	Объем операций, исполнение которых на конец отчетного периода не завершено, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов по операциям, форма расчетов	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода, тыс. руб.
1	Андреев В.В. (займодавец)	Получение (возврат) займа Начисление (оплата) процентов	- (-) - (-)	1 232 - -	Перечисление денежных средств, в течение 12 месяцев	Нет	- (-) - (-)	1 232 -	Перечисление денежных средств, в течение 12 месяцев	Нет

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
Табличная часть**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода				
			На начало года		Выбыло		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	начислено амортизации	Убыток от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Всего	5120	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация			Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего в том числе:	5200	за 2021 г.	732 967	(152)	5 098	(70 959)	-	(233)	-	-	667 106	(385)
	5210	за 2020 г.	901 188	-	381	(168 602)	-	(152)	-	-	732 967	(152)
Офисное оборудование	5201	за 2021 г.	381	(152)	76	-	-	(183)	-	-	457	(335)
	5211	за 2020 г.	-	-	381	-	-	(152)	-	-	381	(152)
	5202	за 2021 г.	-	-	5 022	-	-	(50)	-	-	5 022	(50)
Здания	5212	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5203	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельный участок 8236 м2 91:02:004005:346 (под строительство многоквартирного дома (IV очередь))	5213	за 2020 г.	59 332	-	-	(59 332)	-	-	-	-	-	-
	5204	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельный участок 9207 м2 91:02:004005:372 (под строительство многоквартирного дома (III и II очереди))	5214	за 2020 г.	66 327	-	-	(66 327)	-	-	-	-	-	-
	5205	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельный участок 5961 м2 91:02:004005:374 (под строительство многоквартирного дома (I левая очередь))	5215	за 2020 г.	42 943	-	-	(42 943)	-	-	-	-	-	-
	5206	за 2021 г.	70 959	-	-	(70 959)	-	-	-	-	-	-
Земельный участок 9650 м2 91:02:004005:342 (под строительство многоквартирного дома (V очередь))	5216	за 2020 г.	70 959	-	-	-	-	-	-	-	70 959	-
	5207	за 2021 г.	661 627	-	-	-	-	-	-	-	661 627	-
Прочие земельные участки	5217	за 2020 г.	661 627	-	-	-	-	-	-	-	661 627	-
	5220	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего в том числе:	5230	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	слисано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего, в том числе: Вложения в строительство нежилых объектов Офисное оборудование	5240	за 2021 г.	23 792	3 969	(5 539)	(5 098)	17 123
	5250	за 2020 г.	35 577	381	(11 785)	(381)	23 792
	5241	за 2021 г.	23 792	3 969	(5 539)	(5 098)	17 123
	5251	за 2020 г.	35 577	-	(11 785)	-	23 792
	5242	за 2021 г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2020 г.	-	381	-	(381)	-
	5243	за 2021 г.	719 213	218 721	(910 068)	-	27 865
	5253	за 2020 г.	1 417 270	1 336 828	(2 034 881)	-	719 213
	5244	за 2021 г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2020 г.	199 209	150 467	(349 676)	-	-
Прочие внеоборотные активы, всего в том числе: 102-01 Западный берег камышовый бухты. г. Севастополь. I очередь ПК-1 102-02 Западный берег камышовый бухты. г. Севастополь. III очередь, ПК-2 102-03 Западный берег камышовый бухты. г. Севастополь. III очередь, ПК-3 102-04 Западный берег камышовый бухты. г. Севастополь. IV очередь, ПК-4 102-05 Западный берег камышовый бухты. г. Севастополь. V очередь, ПК-5 102-06 Западный берег камышовый бухты. г. Севастополь. V очередь, ПК-6 102-07 Западный берег камышовый бухты. г. Севастополь. VI очередь, ПК-7 102-08 Западный берег камышовый бухты. г. Севастополь. VII очередь, ПК-8 102-09 Западный берег камышовый бухты. г. Севастополь. VII очередь, ПК-9 102-10 Западный берег камышовый бухты. г. Севастополь. VIII очередь, ПК-10	5245	за 2021 г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2020 г.	227 354	60 048	(287 402)	-	-
	5246	за 2021 г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2020 г.	169 562	48 280	(217 842)	-	-
	5247	за 2021 г.	-	-	-	-	-
	5257	за 2020 г.	397 318	129 358	(526 676)	-	-
	5248	за 2021 г.	427 218	126 471	(553 689)	-	-
	5258	за 2020 г.	107 269	319 949	-	-	427 218
	5249	за 2021 г.	181 571	38 608	(220 179)	-	-
	5259	за 2020 г.	63 278	118 297	-	-	181 571
		за 2021 г.	2 731	1 687	-	-	4 418
		за 2020 г.	2 702	30	-	-	2 731
Прочие затраты		за 2021 г.	1 259	2 026	-	-	3 285
		за 2020 г.	1 244	15	-	-	1 259
		за 2021 г.	1 572	1 730	-	-	3 302
		за 2020 г.	1 551	21	-	-	1 572
		за 2021 г.	1 183	4 881	-	-	6 064
		за 2020 г.	1 167	16	-	-	1 183
		за 2021 г.	75	803	(75)	-	797
		за 2020 г.	73	2	-	-	75
		за 2021 г.	-	-	-	-	-
		за 2020 г.	72 038	84 100	(156 138)	-	-
Авансы выданные по договорам строительства пускового комплекса 1 Авансы выданные по договорам строительства пускового комплекса 2,3 Авансы выданные по договорам строительства пускового комплекса 4 Авансы выданные по договорам строительства пускового комплекса 5, 6 102-11 Западный берег камышовый бухты. г. Севастополь. VIII очередь, ПК-11 102-12 Западный берег камышовый бухты. г. Севастополь. IX очередь, ПК-12		за 2021 г.	82 371	-	(82 371)	-	-
		за 2020 г.	51 397	74 500	(125 897)	-	-
		за 2021 г.	103 603	32 522	(136 125)	-	-
		за 2020 г.	40 737	351 744	(288 878)	-	103 603
		за 2021 г.	-	816	-	-	816
		за 2020 г.	-	-	-	-	-
		за 2021 г.	-	9 178	-	-	9 178
		за 2020 г.	-	-	-	-	-
		за 2021 г.	-	-	-	-	-
		за 2020 г.	-	-	-	-	-
		за 2021 г.	-	-	-	-	-
		за 2020 г.	-	-	-	-	-

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог земельных участков по Договорам долевого участия в строительстве)	5286		70 959	239 561

28

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5302	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021 г.	-	-	202 456	(119 000)	-	-	-	83 456	-
	5315	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Депозиты	5306	за 2021 г.	-	-	202 456	(119 000)	-	-	-	83 456	-
	5316	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021 г.	-	-	202 456	(119 000)	-	-	-	83 456	-
	5310	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего, в том числе:	5540	-	-	-	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долговой задолженности			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего, в том числе:	5551	за 2021 г.	293 800	-	-	-	-	-	-	(150 000)	143 800
кредиты	5571	за 2020 г.	608 588	-	-	-	-	-	-	(314 788)	293 800
займы	5552	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5572	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
обязательства, связанные с приобретением прав на земельные участки по договорам долевого участия в строительстве недвижимого имущества	5553	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего, в том числе:	5573	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5554	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
авансы полученные	5574	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5555	за 2021 г.	293 800	-	-	-	-	-	-	(150 000)	143 800
кредиты	5575	за 2020 г.	443 800	-	-	-	-	-	-	(150 000)	293 800
прочая	5556	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5576	за 2020 г.	164 788	-	-	-	-	-	-	(164 788)	-
Итого	5560	за 2021 г.	1 258 319	253 621	2	(1 439 378)	-	-	-	150 000	222 564
Итого	5580	за 2020 г.	1 700 767	881 286	19 110	(1 657 632)	-	-	-	314 788	1 258 319
Итого	5561	за 2021 г.	62 604	126 861	-	(185 911)	-	-	-	-	3 554
Итого	5581	за 2020 г.	30 075	62 604	-	(30 075)	-	-	-	-	62 604
Итого	5562	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5582	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5563	за 2021 г.	2 721	14 149	2	(15 811)	-	-	-	-	1 061
Итого	5583	за 2020 г.	823	-	-	1 898	-	-	-	-	2 721
Итого	5564	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5584	за 2020 г.	350 000	-	19 110	(369 110)	-	-	-	-	-
Итого	5565	за 2021 г.	27 468	-	-	(26 237)	-	-	-	-	1 232
Итого	5585	за 2020 г.	1 232	27 468	-	(1 232)	-	-	-	-	27 468
Итого	5566	за 2021 г.	36 837	-	-	(36 805)	-	-	-	-	32
Итого	5586	за 2020 г.	83 310	36 837	-	(83 310)	-	-	-	-	36 837
Итого	5567	за 2021 г.	919 165	112 612	-	(1 031 776)	-	-	-	-	-
Итого	5587	за 2020 г.	1 085 528	754 377	-	(1 085 528)	-	-	-	164 788	919 165
Итого	5568	за 2021 г.	209 523	-	-	(142 837)	-	-	-	-	216 686
Итого	5588	за 2020 г.	149 798	-	-	(90 275)	-	-	-	-	209 523
Итого	5550	за 2021 г.	1 552 119	253 621	2	(1 439 378)	-	-	-	-	366 364
Итого	5570	за 2020 г.	2 309 354	881 286	19 110	(1 657 632)	-	-	-	-	1 552 118

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	66 686	59 523	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
Обязательства связанные с приобретением прав на земельные участки	5593	66 686	59 523	-

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 г.
Материальные затраты	5610	2	94
Расходы на оплату труда	5620	889	986
Отчисления на социальные нужды	5630	132	256
Амортизация	5640	233	152
Прочие затраты	5650	28 689	70 040
Итого по элементам	5660	29 945	71 528
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	146 436	78 760
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	176 381	150 288

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	86	86	(37)	(59)	77
в том числе:						
Резерв по оплате предстоящих отпусков сотрудников	5701	86	86	(37)	(59)	76

8. Обеспечения обязательств

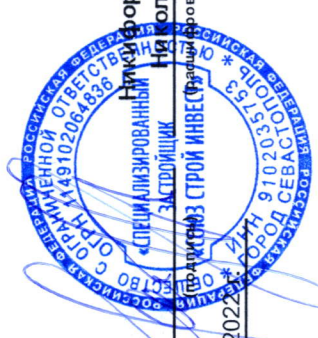
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	-	919 165	1 257 756
в том числе:				
Векселя, переданные в залог	5811	-	-	7 440
Залог прав на земельные участки по договорам долевого	5812	-	919 165	1 250 316

9. Государственная помощь

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

Руководитель _____
 25 апреля 2022 г.

Ильин Илья
 Специализированный застройщик
 ООО «СЭВАЗ СТРОЙ ИНВЕСТ» (ИНН 910203783)
 (подпись)



Прошнуровано и пронумеровано
38 (Тридцать восемь) листов

Генеральный директор

ООО «АК «Альянс-Аудит»

Д.В. Харов



№ п/п	Наименование объектов аудита	Сроки проведения аудита	Состояние выполнения аудита	Сроки завершения аудита
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				

