

# **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Специализированный застройщик  
«Иннокентьевский»»**

**за 2021 год**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ФИНАУДИТ»**

660025, г. Красноярск, ул. Академика Вавилова,

дом 31, офис 12

Тел. (391) 206-17-61, 232-05-35

E-mail: [финаудит\\_krsk@mail.ru](mailto:финаудит_krsk@mail.ru)

**г. КРАСНОЯРСК 2022 г.**

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**УЧАСТНИКАМ  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Специализированный застройщик «Иннокентьевский»**

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Иннокентьевский» (ОГРН 1192468020315, офис 3-07, дом 1, улица Батурина, город Красноярск, индекс 660135), 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 за 2021 год и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Иннокентьевский» (далее – Общество) 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 описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность**

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

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

### **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 выполняем следующее:

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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

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 руководством 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.

Директор  
ООО «ФинАудит»



Есенко Вера Витальевна

Квалификационный аттестат  
на право осуществления аудиторской деятельности  
№ К 006217 от 02.09.2003 г., ОРН 20305010204.

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ФинАудит»,

ОГРН: 1202400021636,

660025, г. Красноярск, ул. Академика Вавилова,  
дом 31, офис 12.

Член СРО Аудиторов Ассоциация «Содружество»,

ОРНЗ: 1202400021636

26 апреля 2022 г.

# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

	Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)	31 12 2021
Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИННОКЕНТЬЕВСКИЙ"</u>	по ОКТОГ 2401046579
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН* 2401046579
Вид экономической деятельности <u>Строительство жилых и нежилых зданий</u>	по ОКВЭД 2 41200
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС 12300 / 16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ 384
Местонахождение (адрес) <u>660135, Красноярский край, Красноярск г, Батурина ул, д. № 1, оф. 307</u>	



Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	401 283	352 298	950 000
	в том числе:				
	земля		401 283	352 298	950 000
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	746	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>402 029</b>	<b>352 298</b>	<b>950 000</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	485 354	482 511	882 022
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	69 870	64 526	54 371
	Дебиторская задолженность	1230	302 646	3 783 709	2 816 350
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	65 781	12 886	137
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>923 651</b>	<b>4 343 632</b>	<b>3 752 880</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>1 325 680</b>	<b>4 695 930</b>	<b>4 702 880</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	0
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	9 031	12 065	433
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>9 041</b>	<b>12 075</b>	<b>443</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	1 849 087	4 919
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1	32	108
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	940 577	1 127 049	2 776 859
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>940 578</b>	<b>2 976 168</b>	<b>2 781 886</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	372 920	1 707 687	1 920 551
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	3 141	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>376 061</b>	<b>1 707 687</b>	<b>1 920 551</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>1 325 680</b>	<b>4 695 930</b>	<b>4 702 880</b>



Руководитель  Егоров Владимир Владимирович  
(подпись) (расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

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

Форма по ОКУД	710002
Дата (число, месяц, год)	31.12.2021
ИНН	2466124570
ОКПО	20240002183
ОКФС	12300
ОКЕИ	16
	384



Организация: Общество с ограниченной ответственностью  
 "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИННОКЕНТЬЕВСКИЙ"  
 Идентификационный номер налогоплательщика  
 Вид экономической деятельности: Строительство жилых и нежилых зданий  
 Организационно-правовая форма / форма собственности:  
 Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
 Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКОПФ / ОКФС  
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
✓	Выручка	2110	10 816	55 764
	Себестоимость продаж	2120	(2 088)	(313)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	8 728	55 451
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	8 728	55 451
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(5 537)	(36 522)
✓	Прочие доходы	2340	13 324	10 361
	Прочие расходы	2350	(20 295)	(14 748)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(3 780)	14 542
	Налог на прибыль	2410	805	(2 909)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(2 986)
	отложенный налог на прибыль	2412	805	76
	Прочее	2460	(28)	(1)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(3 003)	11 632



Пояснения	Наименование показателя	Код	Январь - Декабрь	За Январь - Декабрь
			2021 г.	2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода		-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(3 003)	11 632
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель



(подпись)

Егоров Владимир Владимирович

(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2021
39897383	
2465324570	
41.20	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИННОКЕНТЬЕВСКИЙ"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКПФ / ОКФС

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 г.	3100	10	-	-	-	433	443
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	11 633	11 633
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	11 633	11 633
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	12 065	12 075
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	69	69
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	-	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	-	69	69
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(3 103)	(3 103)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	-	(3 103)	(3 103)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	-	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	-	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	X	X	-	-
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	10	-	-	-	9 081	9 041



3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	9 041	12 075	442



Руководитель Егоров Владимир Владимирович  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

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

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц)

Коды	
0710005	
12	2021
39333383	
ИНН 2461046579	
ИНН 2461046579	
ОГРН 1224000163612	
16	
384	

Общество с ограниченной ответственностью  
**"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИННОКЕНТЬЕВСКИЙ"**  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности: Строительство жилых и нежилых зданий  
 Организационно-правовая форма / форма собственности: \_\_\_\_\_  
 Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
 Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ  
по ОКЕИ

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	9 671	46
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	9 653	46
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	18	-
Платежи - всего	4120	(191 285)	(316 791)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(158 710)	(247 835)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(5 537)	(36 522)
налога на прибыль организаций	4124	(2 986)	(26)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(24 052)	(32 408)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(181 614)	(316 745)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	708 517	1 835 477
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	708 517	1 835 477
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(2 770 813)
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	-	(2 770 813)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	708 517	(935 336)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021	Декабрь
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310		2 914 474
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311		2 914 474
денежных вкладов собственников (участников)	4312		-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313		-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314		-
	4315		-
прочие поступления	4319		-
Платежи - всего	4320	(474 008)	(1 649 643)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321		-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322		-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(474 008)	(1 649 643)
	4324		-
прочие платежи	4329		-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(474 008)	1 264 831
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	52 895	12 750
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	12 886	137
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	65 781	12 887
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490		-

Руководитель

Егоров Владимир  
Владимирович

(подпись)

(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

Расшифровка строки 1210 Бухгалтерского баланса  
 ООО СЗ "Иннокентьевский" на 31.12.2021г.  
 "Запасы"

материальные запасы	22 814 410,85
готовая продукция	9 479 947,12
затраты в незавершенном производстве	453 059 667,84
<b>ИТОГО</b>	<b>485 354 025,81</b>



Главный бухгалтер  
 управляющей организации  
 ООО УСК "Сибиряк"



А.В. Савельева

Объекты незавершенного строительства на 31.12.2021г.

ж.д.2 в 3 мкр. жилого района "Иннокентьевский" 3 этап	9 885 790,23
ж.д.2 в 3 мкр. жилого района "Иннокентьевский" I этап (2-5 секц)	3 884 559,70
ж.д.7А в 3 мкр. жилого района "Иннокентьевский"	422 958 714,37
ж.д.7Б в 3 мкр. жилого района "Иннокентьевский"	16 374 934,35
Нежилое здание для обслуживания населения в мкр.Иннокентьевский	755 669,19
<b>Итого:</b>	<b>453 059 667,84</b>



Главный бухгалтер  
управляющей организации  
ООО УСК "Сибиряк"



А.В. Савельева



Расшифровка строки 1250 Бухгалтерского баланса  
ООО СЗ "Иннокентьевский" на 31.12.2021г.  
"Денежные средства"

Касса	6 300 000
Расчетный счет	65 775 024 84
<b>ИТОГО</b>	<b>65 781 385</b>



Главный бухгалтер  
управляющей организации  
ООО УСК "Сибиряк"



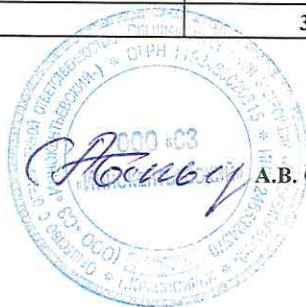
А.В. Савельева

Расшифровка строки 1230 Бухгалтерского баланса  
 ООО СЗ "Иннокентьевский" на 31.12.2021г.  
 "Дебиторская задолженность"

А ГРУПП	руб.
Благодел	7 835,10
Бытхозторг	9 500 958,40
КрасКом	96,00
Красноярсктеплосервис (инн2466230469)	12 658 878,18
Красноярскэнерготрейд	9 500 000,00
Крассети	94 949,21
Метросвязь	25 254,92
ПЛАТОН	7 334 374,92
Россети Сибирь ПАО (МРСК Сибири ПАО)	19 038,00
	1 875 074,20
Санди Групп	139 200,00
ТГК-13	4 804 956,78
Жилстрой СК	1 202 923,38
Медея-К	404,44
Стройкомплекс	1 039,17
УМ-3 АО СМ	1 375,83
Задолженность по договорам ДДУ	2 152 380,00
Прочее	618 887,81
Сибиряк УК	261 036 015,21
НДС	461 381,90
Налог на прибыль	20 551,00
<b>ИТОГО</b>	<b>302 645 504</b>



Главный бухгалтер  
 управляющей организации  
 ООО УСК "Сибиряк"



А.В. Савельева

Расшифровка строки 1150 Бухгалтерского баланса  
 ООО СЗ "Иннокентьевский" на 31.12.2021г.  
 "Основные средства"

земельный участок по ул. П. Железняк, S=28 743 кв. м. Кад. № 24:50:0000000:332623 ж.д.6,7-7А	256 908 147,46
земельный участок по ул. П. Железняк, S=5 151,00 кв. м. № 24:50:0400156:836	144 375 110,00
<b>Итого</b>	<b>401 283 257</b>



Главный бухгалтер  
 управляющей организации  
 ООО УСК "Сибиряк"



А.В. Савельева

Расшифровка строки 1450 Бухгалтерского баланса  
ООО СЗ "Иннокентьевский" на 31.12.2021г.  
"Прочие обязательства"

	руб.
ж.д.2 в 3 мкр. жилого района "Иннокентьевский" 3 этап	2 152 380,00
ж.д.7А в 3 мкр. жилого района "Иннокентьевский"	659 401 090,00
ж.д.7А в 3 мкр. жилого района "Иннокентьевский" ОФИСЫ	24 528 400,00
ж.д.7Б в 3 мкр. жилого района "Иннокентьевский"	239 901 850,00
ж.д.7Б в 3 мкр. жилого района "Иннокентьевский" ОФИСЫ	14 593 550,00
<b>ИТОГО</b>	<b>940 577 270</b>

Главный бухгалтер  
управляющей организации  
ООО УСК "Сибиряк"



А.В. Савельева

Расшифровка строки 1550 Бухгалтерского баланса  
ООО СЗ "Иннокентьевский" на 31.12.2021г.  
"Прочие обязательства"

ж.д.2 в 3 мкр. жилого района "Иннокентьевский" I этап (2-5 секц)	3 140 780,00
<b>ИТОГО</b>	<b>3 140 780,00</b>



Главный бухгалтер  
управляющей организации  
ООО УСК "Сибиряк"



А.В. Савельева

Расшифровка строки 1520 Бухгалтерского баланса  
 ООО СЗ "Иннокентьевский" на 31.12.2021г.  
 "Кредиторская задолженность"

Автоматика НПО	9 000,00
Бастрион Охрана	73 343,93
Бахова И.В. ИП	42 939,28
БК Центр	2 004 360,00
БытХим	36 174,89
Васильев Александр Николаевич ИП	585 649,44
Водолей-Трейд	46 998,12
Генпоставка ТД	93 750,00
Дедал Плюс	996 323,00
Зуев Р.В. ИП	135 000,00
Кандела	1 738 600,00
КРК (Красноярская рециклинговая компания)	8 477,85
Наследие СибУК	13 463,31
Пилон ЭПФ	360 957,88
Полимет Сибирь	757 927,48
Сибиряк УК	30 870 126,64
Сибиряк УСК ООО	323 395 531,59
Синкевич Вячеслав Владимирович ИП	9 300,00
СНАБСИБЭЛЕКТРО	199 857,89
СпецСнаб	68 132,11
СТК	9 497,52
ТГК-13	117 141,08
ТКК	51 491,94
УМ-3 АО СМ	432 750,66
ЭТК	96 883,89
Авансы полученные	2 557,80
Гарантийные удержания	10 215 358,20
Задолженность налогам и сборам	152 446,00
<b>ИТОГО</b>	<b>372 920 040</b>



Главный бухгалтер  
 управляющей организации  
 ООО УСК "Сибиряк"



**Расшифровка отчета о финансовых результатах  
за 01.01.2021-31.12.2021г.**

**Структура доходов**

Выручка: Генподряд	
Выручка по квартирам	9 554 209,63
Реализация материалов	11 344 889,54
Автоуслуги, услуги спец.техники	1 685 080,36
Штрафные санкции	146 670,74
Прочие доходы	147 688,91
<b>Итого:</b>	<b>24 140 761,45</b>



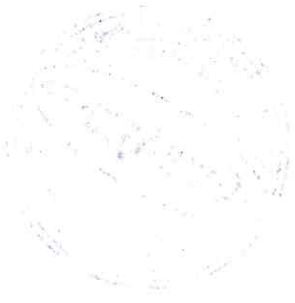
**Структура расходов**

	руб.
Себестоимость	2 088 446,08
Госпошлина	12 000,00
Налоги	359 719,00
Проценты к уплате	5 537 233,97
Прочие внереализационные доходы (расходы)	6 632 725,25
Расходы на услуги банков	278 380,06
Реализация материалов	11 210 713,43
Услуги спецтехники, автоуслуги	69 665,70
Выплаты согласно судебных решений инвесторам	1 726 853,97
Штрафные санкции	4 655,90
<b>Итого:</b>	<b>27 920 393,36</b>

Главный бухгалтер  
управляющей организации  
ООО УСК "Сибиряк"



А.В. Савельева



# ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
ООО СЗ «ИННОКЕНТЬЕВСКИЙ»



ЗА 2021 ГОД



Данная пояснительная записка является неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «ИННОКЕНТЬЕВСКИЙ» (далее ООО СЗ «ИННОКЕНТЬЕВСКИЙ») за 2021 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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



## **1. Сведения об организации**

1.1. Общество с ограниченной ответственностью ООО СЗ «ИННОКЕНТЬЕВСКИЙ» ИНН 2465324570 создано участником в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации от 08 февраля 1998г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», и действует на основании Гражданского кодекса Российской Федерации.

Общество зарегистрировано 06 июня 2019года Инспекцией Федеральной налоговой службы по Советскому району г. Красноярск и занесено в Единый государственный реестр юридических лиц под основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1192468020315

Общество расположено по адресу: 660135, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Батурина,1 офис 3-07

Юридический и фактический адрес местонахождения Общества совпадают.

1.2. Учредителем, ООО СЗ «ИННОКЕНТЬЕВСКИЙ» является юридическое лицо:

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Строительная Компания "СИБИРЯК"

1.3. Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей

1.4. Функцию единоличного исполнительного органа Общества исполняет Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Строительная Компания "СИБИРЯК", действующая на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 02 июля 2019года.

1.5. ООО СЗ «ИННОКЕНТЬЕВСКИЙ» осуществляет деятельность  
- Строительство жилых и нежилых зданий

## **2. Методика подготовки бухгалтерской отчетности**

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский и налоговый учет автоматизирован и ведется с использованием компьютерной программы 1С Предприятие 8.3, 1С ЗУП 2.5.

Общество разработало рабочий план счетов (РПС) на основе Плана счетов бухгалтерского учета, утвержденного Минфином РФ от 31.10.2000 № 94Н.

Рабочий план счетов содержит синтетические счета, субсчета аналитического уровня, необходимые для адекватного отражения всех хозяйственных операций с учетом особенностей организационной структуры Общества, принятой учетной политики,

раздельного учета операций, полноты формирования бухгалтерской отчетности.

### **3. Пояснения к показателям бухгалтерской отчетности**

#### **3.1. Основа составления бухгалтерской отчетности**

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована с учетом действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и порядка формирования отчетности, в частности:

- ✓ Федеральный закон от 06.12.2011г. N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- ✓ Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. приказом Минфина РФ от 29.07.1998г. № 34н;
- ✓ Положение по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утв. приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. № 106н.
- ✓ Налоговым кодексом РФ;
- ✓ Утвержденная руководителем организации Учетная политика.



#### **3.2 Учетная политика**

Руководствуясь положением по ведению бухгалтерского учета согласно учетной политике, формирование и списание всех статей затрат производится с соблюдением принципа соответствия доходов и расходов.

Расходы по управлению предприятием в полном размере включаются в стоимость реализованной продукции, работ, услуг.

#### **3.3. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности.**

Учет основных средств Обществом ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" (ПБУ 6/01), утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 30.03.2001г. №26н и Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств от 13.10.2003 г. № 91н.

На балансе ООО УСК «СИБИРЯК» числятся основные средства – земельные участки, на общую сумму 401 283 тыс. руб.

#### **3.4. Материально-производственные запасы**

Бухгалтерский учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом 5/2019, утвержденным приказом Минфина от 15.11.2019 № 180н.

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом действия ФСБУ 5/2019 «Запасы» перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, которая включает в себя покупную стоимость (без НДС); расходы на транспортировку, доставку и страхование; комиссионные вознаграждения; таможенные пошлины и иные платежи.

В составе материально-производственных запасов (МПЗ) на счете 10 "Материалы" учитываются сырье и материалы, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции и детали, тара и тарные материалы, строительные материалы.

Материалы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

Фактической себестоимостью материалов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением НДС, таможенные пошлины, невозмещаемые налоги и иные расходы, непосредственно связанные с приобретением.

Подрядная строительная организация может вести строительство, используя как свои материалы, так и материалы заказчика (застройщика). Материалы, передаются подрядчику на давальческой основе, что обязательно фиксируется в договоре, то есть остаются собственностью заказчика. Такая передача оформляется по форме накладной М-15. Учет материалов ведется на счете 10.07 «Материалы» переданные в переработку на сторону». Списание в производство производится ежемесячно на основании отчета об использовании материалов.

По строке 1210 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2021г. отражены запасы в сумме 485 354 тыс. руб. в т.ч.:

- МПЗ в сумме 22 814 тыс. руб.
- затраты на строительство - 453 060 тыс. руб.
- объекты, оформленные в собственность для дальнейшей продажи – 9 480 тыс. руб.

### 3.5. Дебиторская задолженность

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» годового баланса 2021 года отражена задолженность в сумме 302 646 тыс. руб.:

Дебиторская задолженность	Задолженность на 31.12.2021 (тыс. руб.)
Авансы выданные	37 151
Расчеты с покупателями	3 358
Налоги и сборы	482
Выданные займы	261 036
Прочее	619
<b>ИТОГО</b>	<b>302 646</b>

По итогам на 31.12.2021 года Общество произвело инвентаризацию дебиторской и кредиторской задолженности, сомнительные долги перед Обществом на отчетную дату отсутствуют.

### 3.6. Денежные средства

Остаток денежных средств, представленный в бухгалтерском балансе, состоит из следующих показателей:

Показатель	На конец отчетного периода, тыс. руб.
Расчетный счет	65 775
Касса	6
<b>Итого</b>	<b>65 781</b>



При формировании отчета о движении денежных средств по текущей деятельности отражено движение денежных средств, связанных с основной деятельностью, а также выполнением прочих работ, оказанием услуг.

В Отчете о движении денежных средств денежные потоки в виде поступлений от покупателей (заказчиков), платежей поставщикам (подрядчикам) Общество отражает без учета НДС.

В Отчете о движении денежных средств свернуто отражаются суммы НДС:  
полученные в составе поступлений от покупателей (заказчиков);  
перечисленные в составе платежей поставщикам (подрядчикам);  
уплаченные в бюджетную систему РФ;  
возвращенные из бюджета.

### 3.7. Капитал и резервы (III раздел Бухгалтерского баланса)

Структура раздела «Капитал» бухгалтерского баланса Общества по состоянию на отчетную дату – 31.12.2021 г. содержит следующие значения:

- Уставный капитал в сумме 10 тыс. рублей;
- Нераспределенная прибыль 9 031 тыс. рублей

### 3.8 Кредиты и займы

Учет обязательств по займам и кредитам осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию» (ПБУ 15/2008), утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06.10.2008 N 107н.

Общество учитывает находящиеся в его распоряжении заемные средства, срок погашения которых по условиям договора превышает 12 месяцев, до момента истечения указанного срока в составе долгосрочной задолженности, и отражает их по строке 1410 Бухгалтерского баланса.

Проценты по полученным кредитам и займам начисляются ежемесячно.

Задолженность по кредитам и займам, отраженная по стр.1410 «Заемные средства» разд. IV «Долгосрочные обязательства» отсутствует.

Просроченных обязательств по договорам кредитов и займов нет.

### 3.9. Кредиторская задолженность

В составе краткосрочной кредиторской задолженности отражены суммы задолженности поставщикам и подрядчикам, задолженность по налогам и сборам, авансы полученные, прочие кредиторы.

Расшифровка краткосрочной кредиторской задолженности по строке 1520:

Наименование строки баланса	31.12.2021 г. тыс. руб.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	372 767
Задолженность по налогам и сборам	153
<b>ИТОГО</b>	<b>372 920</b>

### 3.10. Выручка от реализации

Бухгалтерский учет доходов и расходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" 9/99, утв. приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06.05.1999г. № 32н, и Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" 10/99, утв. приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06.05.1999г. № 33н.

Выручка от реализации продукции (работ, услуг) и активов сторонним организациям, отражается на счетах реализации по мере отгрузки продукции (выполнения работ, оказания услуг), передачи активов и предъявлению покупателю расчетных документов, если договором не предусмотрен иной порядок перехода права собственности.

В Отчете о прибылях и убытках за 2021 год выручка отражена за вычетом НДС (налога на добавленную стоимость). К доходам от обычных видов деятельности отнесена выручка от реализации (продажи) продукции и поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг, в том числе:

№ пп	Наименование дохода	Сумма без НДС, тыс. рублей
1.	Выручка: услуги генерального подряда	1 262
2.	Выручка по ж.д.	9 554
	<b>Итого выручка</b>	<b>10 816</b>

### 3.11. Расходы организации

Расходы признаются Обществом

- когда имеется уверенность в том, что осуществление затрат является причиной извлечения соответствующего дохода. Затраты могут быть признаны расходом непосредственно (в случае реализации услуг, работ, признания управленческих или коммерческих расходов) или через выбытие активов, для создания которых Общество ранее осуществляло эти затраты (основные средства, материально-производственные запасы, собственная продукция и т. д.). Тогда в учете признаются расходы по обычным

видам деятельности или прочие расходы (выбытие прочих активов, отличных от продукции);

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

В Отчете о прибылях и убытках за 2021 год к расходам от обычных видов деятельности отнесены расходы, непосредственно связанные с получением Обществом выручки по основным видам деятельности, а также управленческие расходы в том числе:

№ ип	Наименование расхода	Сумма, тыс. рублей
	<b>Себестоимость продаж стр. 2120</b>	
1.	Прочие	2088
	<b>Итого расходы (стр. 2120)</b>	<b>2088</b>

### 3.12. Прочие расходы организации

В составе прочих расходов Организации в 2021 году учтены следующие расходы (стр. 2350 Формы № 2):

№ пп	Наименование расхода	Сумма, тыс. рублей
1.	Услуги банка	278
2.	Налоги	360
3.	Госпошлина	12
4.	Реализация материалов, услуг	11 281
	Прочее	8 364
	<b>Итого</b>	<b>20 295</b>

### Проценты к уплате

По строке 2330 «Проценты к уплате» указана сумма процентов 5 537 тыс. руб., уплаченная организацией по всем видам долговых обязательств (займам, кредитам) (п. 11 ПБУ 10/99 «Расходы организации»).

Расходы признаются в бухгалтерском учете только при выполнении условий, перечисленных в п. 16 ПБУ 10/99, а именно:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации.

При этом расходы подлежат признанию в бухгалтерском учете независимо от намерения получить выручку, прочие или иные доходы и от формы осуществления расхода (денежной, натуральной и иной) (п. 17 ПБУ 10/99).

### 3.13. Прочие доходы организации

В составе прочих доходов Организации в 2021 году от прочих источников прочие доходы (стр. 2340 Формы № 2):

№ пп	Наименование дохода	Сумма, тыс. рублей
1.	Реализация материалов, услуг	11 345
	Реализация услуг (автоуслуги, услуги спец. техники)	1 685
	Прочие доходы	294
	<b>Итого</b>	<b>13 324</b>



### 4. Связанные стороны

Список связанных сторон Общества на 31 декабря 2021 г.

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица
1	Егоров Владимир Владимирович
2	БОГРАДА, ООО
3	НОВООСТРОВСКИЙ, ООО
4	РАЗВИТИЕ-С, ООО
5	РСК СИБИРЯК, ООО
6	СЗ ДУБРОВИНСКИЙ, ООО
7	СЗ НАНЖУЛЬ 13, ООО
8	СЗ НАНЖУЛЬ 14, ООО
9	СЗ НАНЖУЛЬ 7, ООО
10	СЗ НОВООСТРОВСКИЙ ДОМ, ООО
11	СЗ СТАСОВА, ООО
12	СИБИРСКИЙ РЕГИОН, ООО УК
13	СИБИРЯК, ООО УСК
14	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖК НОВООСТРОВСКИЙ, ООО
15	УНИВЕРСИТЕТ-СТРОЙ, ООО
16	УПРАВЛЕНИЕ-С, ООО

В соответствии с Приказом Минфина России от 29.04.2008 № 48н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008) информация о связанных сторонах может быть раскрыта в ограниченном объеме.



## **5. События, произошедшие после отчетной даты**

К событиям после отчетной даты Общество относит обострение внешнеполитической ситуации. Наблюдается повышенная волатильность на финансовых и товарных рынках. Невозможно определить, как долго сохранится повышенная волатильность или на каком уровне в конечном итоге стабилизируются курсы валют. Ряд стран ввёл пакет санкций, которые могут оказать негативное влияние на экономику страны в целом. Руководство не может с какой-либо степенью уверенности предсказать влияние всей этой неопределенности на будущую деятельность Общества.

Общество не имеет серьезных внешних обязательств, и хотя эти неопределенности могут повлиять на будущие дивидендные доходы акционеров и их способность осуществлять выплаты Обществом в ближайшем будущем, это не влияет на способность Общества продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Руководство не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Общества и считает указанные события после отчетной даты некорректирующими.

Генеральный директор  
управляющей организации  
ООО УСК «Сибиряк»

В.В. Егоров



Данные	Кол-во листов
Пронумеровано, прошнуровано, всего <b>двадцать пять</b> листов	<b>25</b>
В том числе:	
Аудиторское заключение	5
Бухгалтерская отчетность	20
Директор ООО «ФинаАудит» _____  	