

 <b>ЛЮДИ ДЕЛА ХОЛДИНГ</b>  Мы превращаем бизнес в удовольствие!	ООО Аудиторская фирма "Эдвейз"		Business People Consulting Group, Corp.		 <b>BUSINESS PEOPLE group</b>  Make business a pleasure!	
	Адрес:	630099, г. Новосибирск, ул. Вокзальная магистраль, 15, оф.118		The address:		15, Voksalnaya magistral, Novosibirsk, Russia, 630099
	Телефон:	+7 383 227-95-33; 8-923-730-56-64		Phones:		+7 495 621-33-44 (hotline)
	E-mail:	audit@LudiDela.ru		E-mail:		info@BPCgrp.com
	WWW сайт:	www.LudiDela.ru		WWW site:		www. BPCgrp.com

# АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «СЗ «Астра»

## МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности **Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Астра»** (ОГРН - 1205400049645), 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 «Астра»** 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.

## ВАЖНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Мы обращаем внимание на раздел 14 «События после отчетной даты» Пояснений к годовой бухгалтерской отчетности, в котором описаны события после отчетной даты,

связанные с развитием ситуации вокруг Украины, и их влияние на деятельность организации. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

## **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 аудируемого лица, 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.

Управляющий директор аудиторской организации  
(ОРНЗ 21006007986)



И.В. Сюримова

Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение  
(ОРНЗ 21906039227)

С.А. Шапорева

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «Эдвейз»,  
630099, г. Новосибирск, ул. Вокзальная магистраль, 15, оф.118  
ОРНЗ 11006007467

29 апреля 2022 года

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АСТРА"**

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес) \_\_\_\_\_

Коды		
0710001		
31	12	2021
45977436		
5406808983		
71.12.2		
12300	16	
384		

**630075, Новосибирская обл, Новосибирск г, Залесского ул, дом № 7А, оф. 26**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО Аудиторская фирма "Эдвейз"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_

ИНН	<b>5408146319</b>
ОГРН/ОГРНИП	<b>1025403638853</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	775	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	495 000	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>495 775</b>	-	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	705 763	-	-
	в том числе:				
	затраты на строительство	1211	699 297	-	-
	материалы	1214	6 465	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	15 200	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	294 930	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 238 107	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	3 461	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>2 257 461</b>	-	-
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>2 753 235</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	30	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(28)	-	-
	Итого по разделу III	1300	2	-	-
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	2 532 779	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 532 779	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	5 371	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	864	-	-
	Прочие обязательства	1550	214 220	-	-
	в том числе:				
	по договорам долевого участия	1551	214 220	-	-
	Итого по разделу V	1500	220 454	-	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 753 235	-	-



Руководитель

(подпись)

Фурсова Екатерина  
Викторовна

(расшифровка подписи)

29 марта 2022 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Октябрь 2020 - Декабрь 2021 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АСТРА"</b>	ИНН	45977436		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	5406808983		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Октябрь 2020 - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	20 891	-
	Проценты к уплате	2330	(20 891)	-
	Прочие доходы	2340	9	-
	Прочие расходы	2350	(37)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(28)	-
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(28)	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Октябрь 2020 - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(28)	-
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Фурсова Екатерина  
Викторовна

(расшифровка подписи)

29 марта 2022 г.

**Отчет об изменениях капитала**  
за Октябрь 2020 - Декабрь 2021 г.

Коды	
0710004	
31	12 2021
45977436	
5406808983	
71.12.2	
12300	16
384	

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АСТРА"** форма по ОКУД  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ Дата (число, месяц, год)  
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика** по ОКПО  
 Организационно-правовая форма / форма собственности **по ОКВЭД 2** ИНН  
**Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность** 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
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего: За 2020 г.	3210	-	-	-	-
в том числе:					
чистая прибыль	3211	X	X	X	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал		
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	-	-	-	-	-	-
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	30	-	-	-	-	30
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
уставный капитал 2020 г.	3317	30	-	-	-	-	30
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(28)	(28)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(28)	(28)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	30	-	-	-	(28)	2

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

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

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	2	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись)  
 Фурсова Екатерина  
 Викторовна  
 \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

29 марта 2022 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Октябрь 2020 - Декабрь 2021 г.**

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АСТРА"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2021
45977436		
5406808983		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Октябрь 2020 - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	140	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
возврат от поставщиков	4114	-	-
прочие поступления	4119	140	-
Платежи - всего	4120	(730 129)	-
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(714 021)	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(10 865)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(4 387)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие налоги	4125	(226)	-
прочие платежи	4129	(630)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(729 989)	-
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(495 000)	-
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	(495 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(495 000)	-

Наименование показателя	Код	За Октябрь 2020 - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	2 595 623	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 595 593	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	30	-
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	(132 527)	-
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	(132 527)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 463 096	-
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	1 238 107	-
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	-	-
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	1 238 107	-
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Фурсова Екатерина  
Викторовна

(расшифровка подписи)

29 марта 2022 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										
			На начало года		Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	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.		На 31 декабря 2019 г.	
			5120		5121		
Всего			-		-		-
в том числе:			5121		-		-

**1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

**1.4. Наличие и движение результатов НИОКР**

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

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

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



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Фурсова Екатерина  
Викторовна  
(расшифровка подписи)

29 марта 2022 г.



**2. Основные средства**  
**2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					Переоценка	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения				
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация						
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021 г.	-	-	789	-	-	-	(14)	-	-	789	(14)
	5210	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2021 г.	-	-	629	-	-	-	(10)	-	-	629
5211		за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5202	за 2021 г.	-	-	160	-	-	-	(4)	-	-	160	(4)
	5212	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5221	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5231	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость
				затраты за период	списано		
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021 г.	-	789	-	(789)	-
	5250	за 2020 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5241	за 2021 г.	-	133	-	(133)	-
	5251	за 2020 г.	-	-	-	-	-
Система турникета	5242	за 2021 г.	-	160	-	(160)	-
	5252	за 2020 г.	-	-	-	-	-
Вывеска "Отдел продаж"	5243	за 2021 г.	-	496	-	(496)	-
	5253	за 2020 г.	-	-	-	-	-
Система видеонаблюдения							

## 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 - всего	5260	-	-
в том числе:			
5261		-	-
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	3 704	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель

**Фурсова Екатерина  
Викторовна**

(расшифровка подписи)

(подпись)

29 марта 2022 г.

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	
			На начало года		выбыло (погашено)			
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	первоначальная стоимость	накопленная корректировка		
Долгосрочные - всего	5301	за 2021 г.	-	-	495 000	-	495 000	-
	5311	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:								
займы выданные	5302	за 2021 г.	-	-	495 000	-	495 000	-
	5312	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:								
	5306	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021 г.	-	-	495 000	-	495 000	-
	5310	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-

### 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Фурсова Екатерина  
Викторовна  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

29 марта 2022 г.

4. Запасы  
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период							
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	выбыло				
Запасы - всего	5400	за 2021 г.	-	-	-	706 611	(849)	-	-	X	-	705 763	-	705 763
	5420	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-
в том числе:	5401	за 2021 г.	-	-	-	7 314	(849)	-	-	-	357	6 465	-	6 465
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5421	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5402	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5422	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5403	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5423	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5404	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5424	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5405	за 2021 г.	-	-	-	699 297	-	-	-	-	-	699 297	-	699 297
Затраты в незавершенном производстве	5425	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5406	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5426	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5507	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5527	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	4 432 977	-	-
земельный участок по ул. Ипподромская г. Новосибирска кадастр. №54:35:073025:835	5446	1 477 659	-	-
земельный участок по ул. Ипподромская г. Новосибирска кадастр. №54:35:073025:835	5447	1 477 659	-	-
земельный участок по ул. Ипподромская г. Новосибирска кадастр. №54:35:073025:835	5448	1 477 659	-	-



Фурсова Екатерина  
Викторовна  
(расшифровка подписи)

Руководитель

29 марта 2022 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность				
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	слисание на финансовый результат	восста- новление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021 г.	-	-	-	205 068	-	-	-	-	-	-	205 068	-
	5521	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021 г.	-	-	-	19 476	-	-	-	-	-	-	19 476	-
	5524	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по счетам ЭСКРОУ	5505	за 2021 г.	-	-	-	185 592	-	-	X	X	-	-	185 592	-
	5525	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021 г.	-	-	-	89 862	-	-	-	-	-	-	89 862	-
	5530	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5511	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2021 г.	-	-	-	60 633	-	-	-	-	-	-	60 633	-
	5532	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2021 г.	-	-	-	601	-	-	-	-	-	-	601	-
	5533	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с участниками долевого строительства	5514	за 2021 г.	-	-	-	28 628	-	-	-	X	X	-	28 628	-
	5534	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-
Итого	5500	за 2021 г.	-	-	-	294 930	-	-	-	-	-	X	294 930	-
	5520	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-



5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из краткосроч-	списание на финансовый результат	погашение	выбыло	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	в результате	в результате					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021 г.	-	2 595 593	77 938	(140 752)	-	-	-	-	-	2 532 779
	5571	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
кредиты	5552	за 2021 г.	-	2 295 000	53 221	(36)	-	-	-	-	-	2 348 185
	5572	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2021 г.	-	300 593	24 717	(140 716)	-	-	-	-	-	184 594
	5573	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5575	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021 г.	-	5 371	-	-	-	-	-	-	-	5 371
	5580	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021 г.	-	3 057	-	-	-	-	-	-	-	3 057
	5581	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
авансы полученные	5562	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021 г.	-	137	-	-	-	-	-	-	-	137
	5583	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2021 г.	-	2 176	-	-	-	-	-	-	-	2 176
	5586	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5587	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5550	за 2021 г.	-	2 600 964	77 938	(140 752)	-	-	-	-	-	2 538 150
	5570	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-



**Фурсова Екатерина  
Викторовна**  
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)  
29 марта 2022 г.

### 6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	-



Руководитель  
 Фурсова Екатерина  
 Викторовна  
 (расшифровка подписи)

29 марта 2022 г.

**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма
Оценочные обязательства - всего	5700	-	886	(22)	-
в том числе:					
Резерв по отпускам	5701	-	886	(22)	-
					864
					864



**Фурсова Екатерина  
Викторовна**  
(расшифровка подписи)

**Руководитель**  
(подпись)

29 марта 2022 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	185 592	-	-
в том числе:				
по договорам долевого участия	5801	185 592	-	-
Выданные - всего	5810	20 888 770	-	-
в том числе:				
поручительства	5811	104 416	-	-
залого	5812	20 784 280	-	-
обеспечительный взнос	5813	74	-	-



Руководитель **Фурсова Екатерина Викторовна**  
 (подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2022 г.

### 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2021 г.		за 2020 г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено 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					
в том числе:					
за 2021 г.	5910	-	-	-	-
за 2020 г.	5920	-	-	-	-
за 2021 г.	5911	-	-	-	-
за 2020 г.	5921	-	-	-	-



Фурсова Екатерина  
Викторовна  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

29 марта 2022 г.

**ПОЯСНЕНИЯ  
К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ)  
ОТЧЕТНОСТИ**

**ООО «СЗ «АСТРА»**

**ЗА 2021 ГОД**

Данные пояснения являются частью  
бухгалтерской (финансовой) отчетности

ООО «СЗ «АСТРА»

за 2021 год,

составленной в соответствии

с российскими правилами бухгалтерского учета

Стр. 1 из 28

## Содержание

1. Общие сведения.....	3
2. Учетная политика .....	4
2.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности .....	4
2.2. Вложения во внеоборотные активы .....	5
2.3. Финансовые вложения.....	5
2.4. Запасы .....	5
2.5. Дебиторская и кредиторская задолженность.....	6
2.6. Собственный капитал .....	7
2.7. Заемные средства .....	7
2.8. Доходы .....	7
2.9. Расходы .....	7
2.10. Финансовый результат от выполнения функций застройщика.....	8
2.11. Расчеты по налогу на прибыль.....	8
2.12. Оценочные обязательства.....	9
2.13. Иные активы и обязательства .....	9
2.14. Инвентаризация имущества и обязательств .....	9
2.15. События после отчетной даты .....	10
3. Информация для обеспечения сопоставимости данных.....	10
3.1. Изменения учетной политики на следующий отчетный год.....	10
4. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса .....	10
4.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности (ст. 1150 Баланса).....	10
4.2. Финансовые вложения (ст. 1170 Баланса) .....	11
4.3. Запасы (ст. 1210 Баланса).....	11
4.4. НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса).....	12
4.5. Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса) .....	12
4.6. Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса) .....	13
4.7. Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса) .....	13
4.8. Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса).....	14
4.9. Заемные средства (ст. 1410 Баланса).....	14
4.10. Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса) .....	15
4.11. Оценочные обязательства (ст. 1540 Баланса) .....	15
4.12. Прочие краткосрочные обязательства (ст. 1550 Баланса) .....	16
5. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах .....	16
5.1. Прочие доходы и расходы .....	16
6. Пояснения к Отчету о движении денежных средств .....	16
7. Связанные стороны .....	17
8. Обеспечения обязательств и платежей.....	24
9. Условные факты хозяйственной деятельности .....	25
10. Информация по сегментам .....	26
11. Прекращаемая деятельность.....	26
12. Государственная помощь.....	26
13. Информация о рисках хозяйственной деятельности общества.....	26
14. Условия продолжения деятельности в будущем .....	27
15. События после отчетной даты.....	27



## 1. Общие сведения

### 1. Название и реквизиты Общества

Полное название:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Астра»
Сокращенное название:	ООО «СЗ «Астра»
ИНН:	5406808983
ОГРН:	1205400049645
Государственная регистрация:	12.10.2020
Юридический адрес:	630132, г. Новосибирск, пр-кт Димитрова, д. 7 оф. 708, д. 7
Почтовый адрес:	630132, г. Новосибирск, пр-кт Димитрова, д. 7 оф. 708, д. 7
Телефон / факс:	263-64-60
Адрес в сети Интернет:	gkrascvetay.rf

### 2. Численность персонала Общества

По состоянию на 31 декабря 2021 года	28 человек
По состоянию на 31 декабря 2020 года	1 человек
По состоянию на 31 декабря 2019 года	- человек

### 3. Основные виды деятельности Общества

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

### 4. Сведения о реестродержателе

Наименование:	---
Юридический адрес:	---
Почтовый адрес:	---
Лицензия:	---
Телефон / факс:	---
Адрес в сети Интернет:	---

### 5. Сведения об аудиторе

Наименование:	ООО Аудиторская фирма "Эдвейз"
Юридический адрес:	630099, г. Новосибирск, ул. Вокзальная магистраль, д. 15, оф. 118
Почтовый адрес:	630099, г. Новосибирск, ул. Вокзальная магистраль, д. 15, оф. 118
Телефон / факс:	227-95-33
Адрес в сети Интернет:	www.LudiDela.ru
Членство в СРО аудиторов:	Ассоциация «Содружество», свидетельство о членстве №3059 от 07.04.2010
Регистрационный номер в СРО:	11006007467

### 6. Исполнительные и контрольные органы Общества

В соответствии с Уставом высшим органом управления Общества является Общее собрание участников.

Единоличным исполнительным органом Общества по состоянию на конец отчетного периода является директор (протокол Общего собрания участников №1 от 07.10.2020). Срок полномочий 5 лет (Таблица 1.1.1):

Таблица 1.1.1.

ФИО	Должность
Фурсова Екатерина Викторовна	Директор

### 7. Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства

ООО «СЗ «Астра» ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации. Общество не имеет филиалов и представительств.

### 8. Дочерние и зависимые общества

Дочерних и зависимых обществ Общество не имеет

## **2. Учетная политика**

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом директора №1 от 11.01.2021, соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции Общества.

В Обществе утверждены:

- рабочий план счетов;

Бухгалтерский учет ведется по автоматизированной форме, которая основана на применении электронно-вычислительной техники. Ведение учета осуществляется с использованием программы автоматизации бухгалтерского учета «1С: Предприятие», конфигурация: «Управление производственным предприятием, редакция 1.3».

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 20 %.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения:

### **▪ 2.1 Основные средства и доходные вложения в материальные ценности**

К основным средствам относятся активы, стоимость которых составляет более 40 тыс. руб. или срок службы которых превышает 12 месяцев, используемые при производстве продукции, оказании услуг или для управленческих нужд Общества и способные приносить экономические выгоды.

Объекты основных средств, приобретенные за плату или созданные собственными силами, принимаются к учету по первоначальной стоимости, которая формируется как сумма фактических затрат на приобретение, сооружение, изготовление, доставку и доведение до состояния, пригодного для использования, за исключением НДС.

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом ежемесячно

По земельным участкам и объектам природопользования амортизация не начисляется.

Затраты на проведение всех видов ремонта основных средств включаются в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода.

Переоценка объектов основных средств по текущей (восстановительной) стоимости не производится.

## **2.2 Вложения во внеоборотные активы**

К капитальным вложениям во внеоборотные активы Общество относит вложения в приобретение объектов основных средств, земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов, оборудования для установки.

При приобретении объектов основных средств – оборудования, машин, инструмента, инвентаря и других объектов основных средств, не требующих монтажа, а также при приобретении земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов капитальные вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Оборудование, требующее монтажа и предназначенное для установки в строящихся объектах, принимается к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости приобретения, складывающейся из стоимости по ценам приобретения и расходов по приобретению и доставке этих ценностей на объект строительства.

## **2.3 Финансовые вложения**

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные Обществом займы, депозитные вклады, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочие активы.

Не учитываются в качестве финансовых вложений активы, отнесенные к денежным эквивалентам – высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Финансовые вложения Общества подразделяются в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются в разделе II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса. Если срок обращения (погашения) финансовых вложений более 12 месяцев, они рассматриваются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов Бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений в случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится Обществом один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Проверка на обесценение финансовых вложений в виде выданных процентных займов, определяется путем сравнительного анализа учетных и расчетных стоимостей финансовых вложений. Расчетная стоимость финансовых вложений в виде выданных процентных займов определяется по формуле:  $S_p = S_u - P$ , где:

$S_u$  – учетная стоимость финансового вложения (балансовая стоимость);

$P$  – сумма резерва по сомнительному долгу, рассчитанная в соответствии с порядком расчета резерва по сомнительным долгам

Сумма образованного резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. В бухгалтерской отчетности стоимость финансовых вложений, по которым образован резерв под обесценение, показывается по расчетной стоимости (учетная стоимость за вычетом суммы образованного резерва).

Проценты по займам выданным и другим финансовым вложениям отражаются в бухгалтерской отчетности в составе дебиторской задолженности.

## **2.4 Запасы**

К материально-производственным запасам (далее – МПЗ) Общества отнесены сырье и материалы, используемые при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг. В качестве строительных материалов учитываются активы, используемое непосредственно в процессе строительно-монтажных работ, для возведения и отделки конструкций и частей зданий и сооружений, строительные конструкции и детали, а также другие материальные ценности, необходимые для нужд строительства.

Незавершенное производство (НЗП) включает затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе запасов.

Вложения в строительство учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства. Под объектом строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение либо очередь строительства с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение).

Общие затраты распределяются между объектами строительства пропорционально площади застройки.

В составе готовой продукции Общества учитываются объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Обществом за счет привлеченных и (или) собственных средств, предназначенные для продажи.

Материально-производственные запасы принимаются к учету в сумме фактических затрат. В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования. Не считается затратами предварительная оплата поставщику (подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления запасов, выполнения работ, оказания услуг.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, отражаются на счете 10 «Материалы» до их момента передачи в эксплуатацию.

Оценка материалов, отпущенных для производства строительных работ (проданных, выбывших по иным основаниям), а также оставшихся на складе, производится по средней себестоимости.

В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. Резерв под снижение стоимости материальных ценностей образуется за счет финансовых результатов Общества

В 2021 году резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создавался, так как фактов снижения стоимости запасов установлено не было.

## **2.5 Дебиторская и кредиторская задолженность**

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами. В состав дебиторской задолженности входят беспроцентные займы, предоставленные другим организациям.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Полученные и выданные авансы отражаются в Бухгалтерском балансе с учетом НДС.

Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги, имущественные права, выданные авансы и по прочей дебиторской задолженности (за исключением расчетов по налогам и сборам).

Общество производит оценку дебиторской задолженности на 31 декабря каждого отчетного года на предмет просрочки и возвратности. Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договором, не обеспеченная гарантиями и непогашенная на момент составления отчетности, является сомнительной к получению. Сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и зависит от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга (полностью или частично).

Сумма создаваемого резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. Созданный резерв по сомнительным долгам используется в качестве источника, за счет которого списываются с баланса безнадежные (не востребоваанные) долги, ранее признанные сомнительными.

В 2021 году резерв по сомнительным долгам не создавался, так как сомнительная задолженность отсутствует.

## **2.6 Собственный капитал**

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.

Дивиденды к выплате признаются как обязательства и вычитаются из суммы нераспределенной прибыли на отчетную дату, если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, раскрываются в бухгалтерской отчетности как события после отчетной даты.

## **2.7 Заемные средства**

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;
- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Долгосрочные заемные средства в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Включение Обществом дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Затраты по полученным кредитам (займам), использованным на приобретение и (или) строительство инвестиционного актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива при условии возможного получения Обществом в будущем экономических выгод или в случае, когда наличие инвестиционного актива необходимо для управленческих нужд Общества. Затраты по полученным кредитам (займам) включаются в стоимость инвестиционного актива до момента ввода его в эксплуатацию.

Задолженность по причитающимся к оплате процентам по займам и кредитам полученным отражаются в Бухгалтерском балансе по строке 1410, 1510 «Заемные средства».

## **2.8 Доходы**

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

*Доходами от обычных видов деятельности* является выручка от выполнения функций застройщика долевого строительства;

Доходом от обычных видов деятельности признается финансовый результат от выполнения функций застройщика, который определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства. Экономия определяется на момент подписания последнего передаточного акта с участником долевого строительства.

*Прочими доходами* являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, услуг по агентским договорам, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода и отражаются в бухгалтерской отчетности развернуто

## **2.9 Расходы**

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

В составе расходов по обычным видам деятельности являются прямые расходы, которыми являются затраты, связанные с содержанием застройщика

Учет прямых расходов осуществляется по объектам строительства в соответствии со следующими статьями затрат:

- Аренда офиса;
- Заработная плата работников;
- Страховые взносы;
- Консультационные, информационные, юридические, аудиторские услуги;
- Риэлторские услуги; агентские услуги, связанные с привлечением дольщиков;
- Страхование ГО, ИИ;
- другие расходы.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, проценты и обслуживание заемных и кредитных средств, которые не используются для строительства объекта долевого участия, штрафы, пени, и прочие расходы. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода и отражаются в бухгалтерской отчетности развернуто

## **2.10 Финансовый результат от выполнения функций застройщика**

Финансовым результатом от выполнения функций застройщика признается финансовый результат (прибыль или убыток), полученный Обществом от реализации инвестиционных проектов по строительству объектов недвижимости за счет привлечения средств участников долевого строительства, с последующей передачей им построенных объектов на основании заключенных договоров.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования участников долевого строительства над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Финансовый результат определяется (рассчитывается) по каждому объекту долевого строительства в целом на момент окончания строительства и признается в учете в момент передачи помещений участникам долевого строительства и подписания передаточных актов.

Моментом признания и отражения в учете финансового результата признается дата подписания последнего передаточного акта о передаче объекта долевого строительства с участием долевого строительства.

В бухгалтерском учете финансовый результат от выполнения функций застройщика признается доходом (расходом) от обычных видов деятельности.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи участникам долевого строительства) по заключенным договорам отражаются в составе запасов.

Законченные строительством помещения объекта недвижимости, который предназначен для реализации инвестиционных проектов – на продажу или для передачи участникам долевого строительства по заключенным договорам, отражаются в учете в соответствии с их правовым статусом:

– по объектам долевого строительства, подлежащим передаче участникам долевого строительства, затраты на капитальное строительство списываются за счет использования средств целевого финансирования;

– объекты, предназначенные для продажи (по которым не заключены договоры участия в долевом строительстве), принимаются к учету в качестве готовой продукции.

Моментом завершения формирования себестоимости инвестиционного объекта признается дата передачи по передаточному акту последнего помещения (объекта долевого строительства) участнику долевого строительства – при условии получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по всему объекту недвижимости (зданию).

Сумма полученного по договору участия в долевом строительстве целевого финансирования соответствует цене объекта долевого строительства, предусмотренной условиями заключенного сторонами договора. Расчеты с участниками долевого строительства по оплате цены договоров участия в долевом строительстве формируют в бухгалтерской отчетности задолженность.

## **2.11 Расчеты по налогу на прибыль**

Учет отложенных активов и обязательств ведется затратным методом

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями главы 25 Налогового кодекса РФ и определенный на основе данных налоговой декларации отчетного периода.

### **2.12 Оценочные обязательства**

Оценочным обязательством признается обязательство Общества с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения. Оно может возникнуть:

– из норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров;

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой организация не может избежать. В случае, когда у организации возникают сомнения в наличии такой обязанности, организация признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;

- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена. Величина признанного оценочного обязательства относится в зависимости от его характера на расходы по обычным видам деятельности, на прочие расходы или включается в стоимость актива.

Величина оценочного обязательства определяется на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни Общества, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов.

При оценке величины оценочных обязательств по оплате отпуска работникам Обществом используются информация о среднедневном заработке за период и количестве неиспользованных дней отпуска по каждому сотруднику Общества.

Величина оценочного обязательства по оплате отпуска работникам определяется с учетом страховых взносов, которые возникают при фактическом исполнении обязательств по вознаграждениям работникам в соответствии с действующим законодательством РФ.

Величина оценочного обязательства подлежит регулярному пересмотру. При наступлении новых событий, связанных с оценочным обязательством, а также в конце отчетного года, Общество проверяет обоснованность признания и величину оценочного обязательства. Любые корректировки в отношении оценочного обязательства подлежат отражению перспективно как изменение оценочного значения.

Оценочное обязательство уменьшается в течение отчетного периода на суммы начисленных отпускных, выплаченной компенсации за неиспользованный отпуск работникам. В случае недостаточности суммы признанного оценочного обязательства, затраты Общества по погашению обязательства отражаются в бухгалтерском учете Общества в общем порядке.

### **2.13 Иные активы и обязательства**

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерской отчетности в соответствии с условиями признания соответствующих активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида, на расходы по обычным видам деятельности или прочие расходы в зависимости от их назначения.

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

### **2.14 Инвентаризация имущества и обязательств**

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовой бухгалтерской отчетности.

## 2.15 События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 20 % и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской отчетности Общества.

При составлении бухгалтерской отчетности Общество оценивает последствия события после отчетной даты. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

## 3. Информация для обеспечения сопоставимости данных

### 3.1 Изменения учетной политики на следующий отчетный год

В учетную политику на следующий отчетный год изменений, способных оказать существенное влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность Общества, не вносится.

## 4. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

### 4.1 Основные средства (стр. 1150)

За отчетный период переоценка основных средств Обществом не производилась.

В отчетном периоде отсутствовали объекты основных средств, стоимость которых не погашается.

На конец отчетного периода была проведена оценка основных средств на наличие признаков обесценения. В результате проверки было установлено, что признаки обесценения отсутствуют.

В отчетном периоде информация по строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса включает следующие данные (Таблица 4.1.1):

Таблица 4.1.1.

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Остаточная стоимость объектов основных средств	775	-	-
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств	-	-	-
Авансы, выданные на приобретение (создание, сооружение) основных средств	-	-	-
<b>Итого</b>	<b>775</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Информация об ином использовании объектов основных средств приведена ниже (0):

Таблица 4.1.2

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	3704	-	-
Объекты недвижимости принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации,	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	-	-	-



Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Иное использование основных средств	-	-	-

В составе полученных в аренду основных средств, числящихся за балансом, отражены нежилые помещения, полученные в аренду для управленческих нужд – по балансовой стоимости (0):

Таблица 4.1.3

Объект аренды	Площадь, м <sup>2</sup>	Срок аренды	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Нежилое помещение по ул. Вокзальная Магистраль, 8а г. Новосибирска	11,9	31.07.2021	593	-	-
Нежилое помещение по ул. Вокзальная Магистраль, 8а г. Новосибирска	6,5	31.07.2021	3111	-	-
<b>Итого</b>			<b>3704</b>		

#### 4.2 Финансовые вложения (стр. 1170 Баланса)

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, в отчетном периоде отсутствовали.

Информация займах, предоставленных другим организациям, представлена ниже (Таблица 4.1.4):

Таблица 4.1.4

Наименование показателя	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения	Стоимость, тыс. руб.		
			На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
<b>1. Долгосрочные займы</b>	×	×			
в том числе:					
ООО СЗ Аквамарин	17	31.12.2026	136027		
ООО Бирюза	17	31.12.2026	10000		
ООО Вербена	17	31.12.2026	15000		
ООО Импульс	17	31.12.2026	22153		
ООО Октава	17	31.12.2026	56546		
ООО Расцветай Инвест	17	31.12.2026	34969		
ООО Серенада	17	31.12.2026	220305		
<b>Итого</b>	<b>Х</b>	<b>Х</b>	<b>495000</b>		
<b>2. Краткосрочные займы</b>	×	×			
в том числе:		-	-		
<b>Итого</b>	<b>×</b>	<b>×</b>			

#### 4.3 Запасы (ст. 1210 Баланса)

Данные об авансах (предварительной оплате), уплаченных в связи с приобретением (созданием) запасов, включены в состав показателя строки бухгалтерского баланса 1230 «Дебиторская задолженность» и составляют (Таблица 4.1.5):

Таблица 4.1.5

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Авансы, выданные в связи с приобретением (созданием) запасов	60559	-	-
<b>Итого</b>	<b>60559</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Состав запасов приведен ниже в Таблица 4.1.6:

Таблица 4.1.6

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Затраты на строительство	699297	-	-
Материалы	6465	-	-
<b>Итого</b>	<b>705763</b>	-	-

Информация о запасах, находящихся в залоге, представлена ниже (Таблица 4.1.7):

Таблица 4.1.7

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
<b>1. Запасы, находящиеся в залоге по договору</b> в том числе:	4432977	-	-
Земельный участок по ул. Ипподромская г. Новосибирска кадастр. №54:35:073025:835	1477659	-	-
Земельный участок по ул. Ипподромская г. Новосибирска кадастр. №54:35:073025:835	1477659	-	-
Земельный участок по ул. Ипподромская г. Новосибирска кадастр. №54:35:073025:835	1477659	-	-
<b>Итого</b>	<b>4432977</b>	-	-

#### 4.4 НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса)

Структура сумм налога на добавленную стоимость, которые в соответствии с действующим законодательством РФ о налогах и сборах подлежат налоговому вычету, однако на отчетную дату к возмещению из бюджета еще не приняты, приведена ниже (Таблица 4.1.8):

Таблица 4.1.8

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
НДС по приобретенным МПЗ	345	-	-
НДС по приобретенным работам, услугам	2165	-	-
НДС по приобретенным ценностям, связанным со строительством	12690	-	-
<b>Итого НДС по приобретенным ценностям</b>	<b>15200</b>	-	-

#### 4.5 Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)

Расшифровка дебиторской задолженности по основным статьям приведена ниже (Таблица 4.1.9):

Таблица 4.1.9

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
<b>1. Долгосрочная задолженность</b> в том числе:	<b>205068</b>		
Расчеты по счетам ЭСКРОУ	185592		
Прочая задолженность	19476		
<b>2. Краткосрочная задолженность</b> в том числе:	<b>89862</b>		
Авансы выданные	60633		

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Расчеты с участниками долевого строительства	28628		
Прочая задолженность	601		
<b>Итого</b>	<b>294930</b>		

Дебиторская задолженность по авансам выданным отражается с учетом налога на добавленную стоимость.

Наибольшая долгосрочная задолженность характерна для расчетов по счетам эскроу. Дебиторская задолженность гасится в момент раскрытия счетов эскроу после ввода в эксплуатацию объекта долевого строительства

Основная доля краткосрочной дебиторской задолженности приходится на авансы выданные

Это связано с порядком оплаты, согласно заключенным договорам

Задолженность инвесторов (участников долевого строительства) по договорам участия в долевом строительстве в разрезе объектов строительства приведена ниже (Таблица 4.1.10):

Таблица 4.1.10

Наименование объекта строительства	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Ипподромская г. Новосибирска Секция №1 – Квартиры	28628		
<b>Итого</b>			

График погашения задолженности участников долевого строительства по состоянию на конец отчетного года приведен ниже (Таблица 4.1.11):

Таблица 4.1.11

Период	Сумма к погашению, тыс. руб.
в 2022 году	28628
<b>Итого</b>	

По состоянию на конец отчетного периода просроченная дебиторская задолженность участников долевого строительства отсутствует.

#### 4.6 Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса)

В составе денежных средств и их эквивалентов учитываются (Таблица 4.1.12):

Таблица 4.1.12

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
1. Расчетные счета	27		
2. Специальные счета в банках	1238080		
<b>Итого</b>			
<b>Взаимоувязка с показателями Отчета о движении денежных средств:</b>			
Остаток на начало года (стр. 4450)	-		
Остаток на конец года (стр. 4500)	<b>1238107</b>		
Влияние изменений курса иностранной валюты к рублю (стр. 4490)	-		

Информация о движении денежных средств Общества приведена в форме «Отчет о движении денежных средств» и детально раскрыта в пункте 6 Пояснений

#### 4.7 Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса)

В составе прочих оборотных активов Обществом учитываются (Таблица 4.1.13):

Таблица 4.1.13

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Предоплата страхования	2237		
Право пользования программным обеспечением	1224		
<b>Итого</b>	<b>3461</b>		

Информация о величине накопленных затрат (включая суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству) в разрезе объектов инвестиционного строительства представлена ниже (Таблица 4.1.14):

Таблица 4.1.14

Наименование объекта строительства	Срок завершения строительства	Планируемая стоимость строительства	Сумма затрат, тыс. руб.		
			На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Ипподромская г. Новосибирска	12.04.2027	4843828	714497		
<b>Итого</b>					

#### 4.8 Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)

Информация о капитале и резервах Общества приведена в форме «Отчет об изменении капитала».

Уставный капитал составляет 30 тыс. руб.

По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Чистая прибыль (убыток) Общества приведена в Отчете о финансовых результатах. В отчетном году она составила -28 тыс. руб.

#### 4.9 Заемные средства (ст. 1410 Баланса)

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже (Таблица 4.1.15).

Таблица 4.1.15

Кредиторы (займодавцы)	Валюта	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
<b>1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ:</b>					
<b>Кредиты банков (с учетом %)</b>					
в том числе:					
Сибирский банк Сбербанка России	Руб.	25.09.2026	1832294		
Сибирский банк Сбербанка России	Руб.	30.09.2025	276143		
Сибирский банк Сбербанка России	Руб.	30.06.2025	239748		
<b>Займы организаций (с учетом %)</b>					
в том числе:					
ООО СЗ Акация на Лежена	Руб.	31.12.2026	171014		
ООО СЗ Акварин	Руб.	31.12.2026	756		
ООО СЗ Дом на Республиканской	Руб.	31.12.2026	835		
ООО Расцветай Инвест	Руб.	31.12.2026	11989		
<b>Итого</b>			<b>2532779</b>		

Затраты Общества, связанные с получением и использованием займов и кредитов, в отчетном году отнесены в состав прочих расходов периода в размере 20928 тыс. руб.

Затраты Общества, связанные с получением и использованием целевых займов и целевых кредитов (проектного финансирования), привлеченных для долевого строительства, включены Обществом в фактическую себестоимость строительства для расчета экономии средств целевого финансирования инвесторов: в отчетном году – в размере 52245 тыс. руб.

Средства полученных кредитов в размере 425000 тыс. руб. в отчетном периоде были использованы в качестве финансовых вложений.

Суммы кредитов и займов, неполученные (недополученные) по сравнению с условиями заключенных Обществом договоров займа или кредитных договоров, составляют (Таблица 4.1.16):

Таблица 4.1.16

Кредиты и займы	Неполученные суммы, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
<b>1. Долгосрочные заемные обязательства</b>			
в том числе:			
Кредиты	2913828		
<b>Итого</b>	<b>2913828</b>		

#### 4.10 Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)

В составе краткосрочной кредиторской задолженности в бухгалтерской отчетности учитываются следующие виды задолженности (Таблица 4.1.17):

Таблица 4.1.17

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3057		
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	137		
Прочая задолженность	2176		
<b>Итого</b>	<b>5371</b>		

Основная доля кредиторской задолженности приходится на статью - расчеты с поставщиками и подрядчиками. Это связано с графиком оплат, согласно проектного финансирования

Расшифровка задолженности по налогам и сборам приведена ниже (Таблица 4.1.18):

Таблица 4.1.18

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Расчеты по НДС	2		
Расчеты по земельному налогу	137		
<b>Итого</b>	<b>139</b>		

Задолженность инвесторов (участников долевого строительства) по договорам участия в долевом строительстве краткосрочного характера представлена ниже (Таблица 4.1.19):

Таблица 4.1.19

Наименование объекта строительства	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
		На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Ипподромская г. Новосибирска	25.05.2022	4960		
	10.01.2022	8284		
	19.01.2022	484		
	30.04.2022	3950		
	30.09.2022	10950		
<b>Итого</b>		<b>28628</b>		

#### 4.11 Оценочные обязательства (ст. 1540 Баланса)

Обществом в бухгалтерской отчетности признаны следующие оценочные обязательства (Таблица 4.1.20):

Таблица 4.1.20

Наименование оценочного обязательства	Период	Сумма, тыс. руб.					
		Остаток на начало года	Признано	Признано процентов	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец года

Наименование оценочного обязательства	Период	Сумма, тыс. руб.					Остаток на конец года
		Остаток на начало года	Признано	Признано процентов	Погашено	Списано как избыточная сумма	
<b>1. Краткосрочные</b> в том числе:	2021	0	886		22		864
	2020						
Резервы по отпускам	2021	0	886		22		864
	2020						
<b>Итого</b>	2021		<b>886</b>		<b>22</b>		<b>864</b>
	2020						

#### 4.12 Прочие краткосрочные обязательства (ст. 1551 Баланса)

Состав прочих краткосрочных обязательств с учетом уровня существенности приведен ниже (Таблица 4.1.21):

Таблица 4.1.21

Наименование обязательств	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
По договорам долевого участия	214220		
<b>Итого</b>			

### 5. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

#### 5.1 Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов приведен ниже (Таблица 5.1.1):

Таблица 5.1.1.

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Проценты к получению	20891	
Агентское вознаграждение	9	
<b>Итого прочие доходы</b>	<b>20900</b>	

Прочие расходы представлены следующими статьями (0):

Таблица 5.1.2

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Проценты к уплате	20891	
Услуги банка	37	
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>20928</b>	

### 6. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Общая величина денежных поступлений Общества за отчетный год составила 2595763 тыс. руб., из которых:

–денежные потоки, связанные с поддержанием деятельности Общества на уровне существующих объемов производства, составили – 2595763 тыс. руб.:

В отчетном году производились сделки с использованием аккредитивов

Денежные потоки, направленные на расчеты по налогам и сборам, за отчетный год составили (Таблица 6.1.1):

Таблица 6.1.1

Наименование налога (сбора)	Денежные потоки от операций за отчетный год, тыс. руб.			
	Итого	в том числе:		
		от текущих операций	от инвестиционных операций	от финансовых операций
Страховые взносы во внебюджетные фонды	1575	1575		
Земельный налог	226	226		
<b>Итого</b>	<b>1801</b>	<b>1801</b>		

В Отчете о движении денежных средств в составе прочих поступлений и платежей отражены следующие денежные потоки (Таблица 6.1.2):

Таблица 6.1.2

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
<b>Прочие поступления от текущих операций</b>	<b>140</b>	
в том числе		
Возврат госпошлины	140	
<b>Прочие платежи по текущим операциям</b>	<b>630</b>	
в том числе		
госпошлины	275	
услуги банка	355	
<b>Итого</b>	<b>770</b>	

Денежные потоки Общества со связанными сторонами раскрыты в пункте 7 Пояснений.

Информация о денежных средствах, которые Общество может дополнительно вовлечь в хозяйственный оборот, представлена ниже (**Ошибка! Источник ссылки не найден.**3):

Таблица 6.1.3

Наименование продукта	Причины недополучения	Срок действия	Сумма, тыс. руб
(открытые, но не использованные кредитные линии)	условие кредитного договора	30.06.2024	1800000 отк. лимит 1238081 не использ.
(суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам))	условие кредитного договора	30.06.2024	2913828
<b>Итого</b>	×	×	

Информация о размещенных в пользу Общества денежных средствах на счетах эскроу по заключенным договорам участия в долевом строительстве, которые подлежат перечислению Обществу (в том числе в счет погашения встречных обязательств) в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию, представлена в пункте 8 Пояснений.

## 7. Связанные стороны

### 7.1 Перечень связанных сторон

Общество контролируется ООО «Расцветай Инвест», которому принадлежит 99,99% уставного капитала Общества. Остальные 0,01% уставного капитала Общества принадлежат Половникову Глебу Борисовичу.

Конечной контролирующей стороной (бенефициарным владельцем) Общества является Савельев Владислав Иванович.

Список связанных сторон на конец отчетного периода представлен в таблице ниже (Таблица 7.1.1).

Таблица 7.1.1.

№ п/п	Наименование общества	Местонахождение	Примечание
1	ООО "СЗ "Акация На Лежена", ИНН 5405031253	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 711	
2	ООО "Гвоздика", ИНН 5405043058	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 804Б	
3	ООО "Герань", ИНН 5405042262	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 806А	
4	ООО "СЗ "Гортензия", ИНН 5405032120	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 705Б	
5	ООО "Магнолия", ИНН 5405030179	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г.,	

№ п/п	Наименование общества	Местонахождение	Примечание
		ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 810А	
6	ООО "ПрофСтрой", ИНН 5403347276	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 707Б	
7	ООО "Соната", ИНН 5402047640	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 706А	
8	ООО "Эдельвейс", ИНН 5406806094	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 704В	
9	ООО "СЗ "Расцветай На Красном", ИНН 5406655430	630004, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ВОКЗАЛЬНАЯ МАГИСТРАЛЬ УЛ., Д. 8А, ОФИС 301	
10	ООО "Расцветай На Маркса", ИНН 5405491853	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 813	
11	ООО "Импульс", ИНН 5406806841	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 709	
12	ООО "Иволга", ИНН 5406807394	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 803Б	
13	ООО "СЗ "Расцветай На Гоголя", ИНН 5406792941	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 803Б	
14	ООО "СЗ "Акация На Ватутина", ИНН 5407972489	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 812	
15	ООО "Камео", ИНН 5406808447	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 807Б	
16	ООО "СЗ "Расцветай На Ядринцевской", ИНН 5405020653	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 704А	
17	ООО "Калина", ИНН 5406808870	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 805Б	
18	ООО "Орион", ИНН 5406808944	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 713	
19	ООО "СЗ "Ирис", ИНН 5406808951	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 710	
20	ООО "СЗ "Дом На Шамшиных", ИНН 5405041149	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 701А	
21	ООО "СЗ "Аквамарин", ИНН 5402063793	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 814	
22	ООО "СЗ "Янтарь", ИНН 5402063761	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 704Б	
23	ООО "Бирюза", ИНН 5402063803	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 712	
24	ООО "СЗ "Расцветай На Обской", ИНН 5405025980	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 702Б	
25	ООО "Серенада", ИНН 5402064998	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 714	
26	ООО "Октава", ИНН 5402064980	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 809В	
27	ООО "Космея", ИНН 5402064973	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 808А	
28	ООО "СЗ "Дом На Федосеева", ИНН 5405028772	630009, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДОБРЮЛЮБОВА УЛИЦА, ДОМ 16, ОФИС 412Н	
29	ООО "СЗ "Дом На Республиканской", ИНН 5401986894	630015, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., КОРОЛЕВА УЛИЦА, ДОМ 40, КОРПУС 5, ОФИС 507Б	



№ п/п	Наименование общества	Местонахождение	Примечание
30	ООО "Горизонт Перспективы", ИНН 5405020082	630008, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ТОЛСТОГО УЛИЦА, ДОМ 133, ОФИС Т306	
31	ООО "Сирень", ИНН 5405030228	630004, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ВОКЗАЛЬНАЯ МАГИСТРАЛЬ УЛ., Д. 8А, ОФИС 109	
32	ООО "СЗ "Сакура", ИНН 5406655367	630004, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ВОКЗАЛЬНАЯ МАГИСТРАЛЬ УЛ., Д. 8А, ОФИС 107	
33	ООО "Тоника", ИНН 5402066554	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 706Б	
34	ООО "Темпо", ИНН 5402066547	630004, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ВОКЗАЛЬНАЯ МАГИСТРАЛЬ УЛ., Д. 8А, ОФИС 209	
35	ООО "Виола", ИНН 5402066530	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 801А,	
36	ООО "Композиция", ИНН 5402066794	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 806Б	
37	ООО "Оникс", ИНН 5402066787	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 809Г	
38	ООО "Лира", ИНН 5402067188	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 808Б	
39	ООО "Агат", ИНН 5402067163	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 707А	
40	ООО "Флора", ИНН 5402067156	630004, РОССИЯ, Г., НОВОСИБИРСК Г., ВОКЗАЛЬНАЯ МАГИСТРАЛЬ УЛ., Д. 8А, ОФИС 203	
41	ООО "Север", ИНН 5405367937	141150, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ЛОСИНО-ПЕТРОВСКИЙ ГОРОД, ПЕРВОМАЙСКАЯ УЛИЦА, ДОМ 1, КОРПУС 14, ОФИС 108	
42	ООО "Вербена", ИНН 5407982536	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 800	
43	ООО "Камелия", ИНН 5406814909	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 807А	
44	ООО "Гармония", ИНН 5406816046	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 804А	
45	ООО "Премьера", ИНН 5406816039	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 811А	
46	ООО "Комфорт", ИНН 5406815973	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 809А	
47	ООО "Монблан", ИНН 5406816303	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 810Б	
48	ООО "Глория", ИНН 5406816293	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 803А	
49	ООО "Олива", ИНН 5406817064	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 802 Б	
50	ООО "Изумруд", ИНН 5406817057	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 809 Б	
51	ООО "Мотив", ИНН 5406817040	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 703 А	
52	ООО "Антей", ИНН 5406817032	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 801 Б	
53	ООО "Протей", ИНН 5406817025	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г.,	

№ п/п	Наименование общества	Местонахождение	Примечание
		ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 805 А	
54	Фурсова Екатерина Викторовна		

Расчеты со связанными сторонами производятся в денежной форме через банковские счета, путем зачета встречных обязательств. С большинством связанных сторон Общества заключены договоры займа. Займы полученные от связанных сторон и предоставленные связанным сторонам оформлены на коммерческих условиях.

## 7.2 Операции со связанными сторонами

Операции между Обществом и связанными сторонами по полученным и выданным займам, а также оказанию услуг представлены в таблице ниже (без учета НДС) (Таблица 7.1.2):

Таблица 7.1.2

Вид операции	Наименование	Вид связанных сторон	Срок расчетов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Оказание услуг	ООО «Расцветай Инвест»	основное общество	30.12.2021	4	
Оказание услуг	Половников Г.Б.	участник общества	31.03.2022	5	
Оказание услуг	ООО «Бирюза»	другое связанное общество	31.03.2022	0,11	
Оказание услуг	ООО «Импульс»	другое связанное общество	31.03.2022	0,11	
Оказание услуг	ООО «Импульс»	другое связанное общество	12.10.2021	73	
Оказание услуг	ООО «Октава»	другое связанное общество	31.03.2022	0,11	
Оказание услуг	ООО «Серенада»	другое связанное общество	31.03.2022	0,11	
Оказание услуг	ООО «СЗ «Расцветай на Красном»	другое связанное общество	31.12.2021	192	
<b>Итого</b>				<b>274,44</b>	
Выдача займа	ООО «СЗ «Акварин»	другое связанное общество	31.12.2026	136027	
Выдача займа	ООО «Бирюза»	другое связанное общество	31.12.2026	10000	
Выдача займа	ООО «Вербена»	другое связанное общество	31.12.2026	15000	
Выдача займа	ООО «Импульс»	другое связанное общество	31.12.2026	22153	
Выдача займа	ООО «Октава»	другое связанное общество	31.12.2026	56546	
Выдача займа	ООО «Расцветай Инвест»	основное общество	31.12.2026	34969	
Выдача займа	ООО «Серенада»	другое связанное общество	31.12.2026	220305	
<b>Итого</b>				<b>495000</b>	
Начисление процентов по выданным займам	ООО «СЗ «Акварин»	другое связанное общество	31.12.2026	5765	
Начисление процентов по выданным займам	ООО «Бирюза»	другое связанное общество	31.12.2026	424	
Начисление процентов по выданным займам	ООО «Вербена»	другое связанное общество	31.12.2026	615	

займам						
Начисление процентов по выданным займам	ООО «Импульс»	другое общество	связанное	31.12.2026	939	
Начисление процентов по выданным займам	ООО «Октава»	другое общество	связанное	31.12.2026	2397	
Начисление процентов по выданным займам	ООО «Расцветай Инвест»	другое общество	связанное	31.12.2026	1415	
Начисление процентов по выданным займам	ООО «Серенада»	другое общество	связанное	31.12.2026	9337	
<b>Итого</b>					<b>20892</b>	
Уплата процентов по выданным займам	ООО «Расцветай Инвест»	основное общество		31.12.2021	1415	
<b>Итого</b>					<b>1415</b>	
Получение займов	ООО «СЗ «Акация на Лежена»	другое общество	связанное	31.12.2026	151000	
Получение займов	ООО «СЗ «Аквамарин»	другое общество	связанное	31.12.2026	670	
Получение займов	ООО «СЗ «Дом на Республиканской»	другое общество	связанное	31.12.2026	798	
Получение займов	ООО «Расцветай Инвест	основное общество		31.12.2026	11989	
Получение займов	ООО Расцветай Инвест»	основное общество		31.12.2025	3290	
Получение займов	ООО «Камео»	другое общество	связанное	31.12.2025	3047	
<b>Итого</b>					<b>170794</b>	
Начисление процентов по полученным займам	ООО «СЗ Акация на Лежена»	другое общество	связанное	31.12.2026	20013	
Начисление процентов по полученным займам	ООО «СЗ «Аквамарин»	другое общество	связанное	31.12.2026	106	
Начисление процентов по полученным займам	ООО «СЗ «Дом на Республиканской»	другое общество	связанное	31.12.2026	37	
<b>Итого</b>					<b>20156</b>	
Возврат полученных займов	ООО «СЗ «Аквамарин»	другое общество	связанное	12.05.2021	20	
Возврат полученных займов	ООО «Камео»	другое общество	связанное	17.08.2021	2500	
Возврат полученных займов	ООО «Расцветай Инвест»	другое общество	связанное	31.12.2021	1953	
<b>Итого</b>					<b>4473</b>	

### 7.3 Состояние расчетов со связанными сторонами

Остатки задолженности Общества со связанными сторонами представлены в таблице ниже (Таблица 7.1.3):

Таблица 7.1.3

Показатель	Наименование	Сумма, тыс. руб.		
		На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
<b>1. Дебиторская задолженность в том числе:</b>		<b>514748,96</b>		
<b>1.1. Дебиторская задолженность за услуги (в т.ч. НДС):</b>		<b>271,96</b>		
в том числе по связанным сторонам:				
участник общества	Половников Г.Б.	5,4		
другое связанное общество	ООО «Бирюза»	0,14		
другое связанное общество	ООО «Импульс»	0,14		
другое связанное общество	ООО «Октава»	0,14		
другое связанное общество	ООО «Серенада»	0,14		
другое связанное общество	ООО «СЗ «Расцветай на Красном»	266		
<b>1.2. Дебиторская задолженность по выданным займам (включая проценты):</b>		<b>514477</b>		
в том числе по связанным сторонам:				
другое связанное общество	ООО «СЗ «Аквамарин»	141792		
другое связанное общество	ООО «Бирюза»	10424		
другое связанное общество	ООО «Вербена»	15615		
другое связанное общество	ООО «Импульс»	23092		
другое связанное общество	ООО «Октава»	58943		
другое связанное общество	ООО «Серенада»	229642		
основное общество	ООО «Расцветай Инвест»	34969		
<b>2. Кредиторская задолженность в том числе:</b>		<b>186477</b>		
<b>2.1. Кредиторская задолженность по полученным займам (включая проценты):</b>		<b>186477</b>		
в том числе по связанным сторонам:				
другое связанное общество	ООО «СЗ «Акация на Лежена»	171013		
другое связанное общество	ООО «СЗ «Аквамарин»	756		
другое связанное общество	ООО «СЗ «Дом на Республиканской»	835		
основное общество	ООО «Расцветай Инвест»	13326		
другое связанное общество	ООО «Камео»	547		

### 7.4 Резервы по сомнительным долгам связанных сторон

Резервы по сомнительным долгам между связанными сторонами не создавались в связи с отсутствием сомнительной задолженности

#### 7.4 Денежные потоки между Обществом и связанными сторонами

Информация о денежных потоках между Обществом и другими связанными обществами, а также с основным обществом представлена ниже (Таблица 7.1.4):

Таблица 7.1.4

Наименование показателя	Код показателя	Денежные потоки, тыс. руб.					
		С основным обществом		С дочерними обществами		С другими связанными обществами	
		Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>							
<b>Платежи – всего</b>	<b>4120</b>					<b>(583)</b>	
в том числе:							
за услуги ООО «Импульс»	4121					(87)	
за услуги ООО «СЗ «Расцветай на Красном»	4121					(496)	
<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	<b>4100</b>					<b>(583)</b>	
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>							
<b>Платежи – всего</b>	<b>4220</b>	<b>(34969)</b>				<b>(460031)</b>	
в том числе:							
предоставление займов ООО «СЗ «Акварин»	4223					(136027)	
предоставление займов ООО «Бирюза»	4223					(10000)	
предоставление займов ООО «Вербена»	4223					(15000)	
предоставление займов ООО «Импульс»	4223					(22153)	
предоставление займов ООО «Октава»	4223					(56546)	
предоставление займов ООО «Расцветай Инвест»	4223	(34969)					
предоставление займов ООО «Серенада»	4223					(220305)	
<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	<b>4200</b>	<b>(34969)</b>				<b>(460031)</b>	
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>							
<b>Поступления – всего</b>	<b>4310</b>	<b>11989</b>				<b>152468</b>	
в том числе:							
получение кредитов и займов ООО «Расцветай Инвест	4311	11989					
получение кредитов и займов ООО СЗ «Акация на Лежена»	4311					151000	
получение кредитов и займов ООО СЗ «Акварин»	4311					670	
получение кредитов и займов ООО СЗ «Дом на Республиканской»	4311					798	

Наименование показателя	Код показателя	Денежные потоки, тыс. руб.					
		С основным обществом		С дочерними обществами		С другими связанными обществами	
		Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год
<b>Платежи – всего</b>	4320						
в том числе:							
возврат кредитов и займов ООО СЗ «Акварин»	4323						(20)
возврат кредитов и займов ООО «Камео»	4323						(2500)
<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	<b>4300</b>	<b>11989</b>					<b>149948</b>
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>4400</b>	<b>(22980)</b>					<b>(310666)</b>

### 7.6 Обеспечения, выданные третьим лицам по обязательствам связанных сторон

Обществом по обязательствам связанных сторон были выданы обеспечения, информация о них приведена ниже (Таблица 05):

Таблица 7.1.5

Сторона, по обязательствам которой выдано обеспечение	Вид обеспечения	Срок действия	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
ООО СЗ «Янтарь»	поручительство	25.12.2023	104416		
<b>Итого</b>	×	×			

### 7.7 Вознаграждения основному управленческому персоналу

Под основным управленческим персоналом Общества понимаются директор, его заместители, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества.

Долгосрочные вознаграждения отсутствуют.

В отчетном году Общество выплатило основному управленческому персоналу вознаграждения на общую сумму 493 тыс. руб., в том числе (06):

Таблица 7.1.6

Перечень вознаграждений	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
<b>1. Краткосрочные вознаграждения:</b>		
в том числе:		
Оплата труда	493	
Отчисления во внебюджетные фонды	81	
<b>Итого</b>	<b>574</b>	

## 8. Обеспечения обязательств и платежей

Полученные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены ниже (Таблица 8.1.1):

Таблица 8.1.1.

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Денежные средства на счетах эскроу	185592		
<b>Итого</b>			

Общество в отчетном году выполняло функции застройщика долевого строительства и привлекало средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу. Средства размещаются участником долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в соответствии с графиком платежей, предусмотренным договором, и подлежат перечислению Обществу (в том числе в счет погашения встречных обязательств) в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию.

Информация о сумме размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу по заключенным Обществом договорам участия в долевом строительстве в разрезе объектов строительства приведена ниже (0):

Таблица 8.1.2

Объект строительства	Предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию	Сумма на счетах эскроу, тыс. руб.
Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Ипподромская г. Новосибирска Секция №1	4 кв. 2023	185592
<b>Итого</b>	<b>×</b>	

Выданные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены в нижеследующей таблице (0):

Таблица 8.1.3

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Залог имущественных прав	16351303		
Залог имущества	4432977		
Поручительство	104416		
Обеспечительный взнос	74		
<b>Итого</b>	<b>20888770</b>		

## 9. Условные факты хозяйственной деятельности

### 9.1. Лицензии

Лицензии для осуществления деятельности не требуются.

### 9.2 Судебные разбирательства

На конец отчетного года Общество не является участником судебных разбирательств.

В отчетном году были закончены следующие судебные разбирательства (Таблица 9.1.1):

Таблица 9.1.1

Наименование контрагента	Основания и суть предъявленных требований	Сумма иска (основная сумма, санкции), тыс. руб.	Результат судебного разбирательства, тыс. руб.
ООО «Атенон»	Взыскание задатка по предварительному договору купли-продажи	130000	Отказ от иска

### 9.3 Обеспечения

Информация о выданных Обществом в адрес кредиторов третьих лиц обеспечениях, сроки исполнения по которым не наступили, представлена в пункте 8 Пояснений.

Руководство Общества не ожидает возникновения каких-либо существенных негативных обстоятельств в связи с этими поручительствами и обеспечениями.

### 9.4 Страхование

Обществом застрахованы в значительном объеме строительные-монтажные работы на период строительства объекта: Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Ипподромская г. Новосибирска

До тех пор, пока Общество не получит надлежащего страхового покрытия, существует риск того, что утрата или уничтожение части имущества может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Общества.

#### **9.5 Охрана окружающей среды**

Деятельность Общества в отчетном году осуществлялась в строгом соответствии с требованиями законодательства об охране окружающей среды. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих органов в адрес Общества не предъявлялось.

При существующей системе контроля руководство Общества считает, что в настоящий момент не имеется существенных обязательств, связанных с нанесением ущерба окружающей среде. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменений действующего законодательства, регулирования гражданских споров или изменений в нормативах, по оценкам руководства Общества, не являются существенными.

#### **9.6 Условные активы и условные обязательства**

Условные активы и условные обязательства отсутствуют.

### **10. Информация по сегментам**

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений в распределении ресурсов и оценке результатов деятельности Общества, осуществляют анализ деятельности в целом, как единого сегмента.

### **11. Прекращаемая деятельность**

В отчетном году прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не было.

### **12. Государственная помощь**

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

### **13. Информация о рисках хозяйственной деятельности Общества**

В процессе хозяйственной деятельности Общество возникают различные риски, способные влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

В целях минимизации возможного негативного эффекта Обществом предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности.

#### *Рыночные риски*

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют.

*Реализация инфляционного риска* (риска изменения цен) связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение товаров, работ, услуг, на выплату заработной платы, на и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции: оптимизация затрат, пересмотр ценовой политики, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности т.п.

*Валютный риск* – это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество практически не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

\* *Риск ликвидности*



Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы заемных средств.

#### *Кредитные риски*

Кредитные риски, связанные с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств, отсутствуют.

*Процентный риск* представляет собой риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств от финансовых инструментов Общества будут колебаться вследствие изменения процентных ставок.

Общество практически не зависит от риска изменения процентных ставок, так как кредитный портфель Общества представлен заимствованиями с фиксированной процентной ставкой.

#### *Влияние ситуации, обусловленной распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19)*

С начала 2020 года вспышка коронавируса распространилась по всему миру, что повлияло на мировую экономику.

В связи с пандемией российские органы власти приняли целый ряд мер, направленных на сдерживание распространения и смягчение последствий инфекции (запрет и ограничение передвижения, карантин, самоизоляция и ограничение коммерческой деятельности).

Руководство Общества проанализировало влияние пандемии на финансовые показатели Общества и пришло к выводу, что отсутствует существенное влияние на ключевые оценки в бухгалтерской отчетности и предпосылки для возникновения такого влияния после отчетной даты. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества, внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

## **14. Условия продолжения деятельности в будущем**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и будет способно реализовать собственные активы и погасить обязательства в ходе нормальной операционной деятельности.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

## **15. События после отчетной даты**

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

### **15.1. Иные события**

В феврале 2022 года на экономическую ситуацию в Российской Федерации отрицательно повлияли обострившийся геополитический конфликт в Украине, а также продолжающиеся международные санкции в отношении отдельных российских организаций и граждан. Эти факторы привели к существенному росту нестабильности на финансовых рынках, частым и существенным изменениям цен, падению курса рубля по отношению к основным мировым валютам, волатильности спроса и цен на международных рынках нефти и газа.

Ожидаемое дальнейшее расширение санкционного списка, отключение работы системы SWIFT для части российских банков, введение ограничений в отношении Банка России и других организаций, закрытие воздушного пространства целого ряда стран для российских авиакомпаний, могут оказать значительное влияние на экономическую ситуацию в Российской Федерации в будущем, которую сложно прогнозировать.

Руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности Общества.

Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Общества. Возникшая политическая и экономическая ситуация не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества по меньшей мере в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Предпринимаемые руководством Общества меры позволяют обеспечивать бесперебойное функционирование и исполнение обязательств перед контрагентами.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетной даты, оценить последствия которых в денежном выражении на настоящий момент не представляется возможным с достаточной степенью уверенности.

У Общества отсутствуют иные события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Директор  
ООО «СЗ «Астра»



Е.В.Фурсова

29.03.2022