

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**
о бухгалтерской отчётности
общества с ограниченной ответственностью
«Сибинвестстрой» за период с 01 января 2020 года
по 31 декабря 2020 года (включительно)

Аудиторское заключение

Участникам общества с ограниченной ответственностью «Сибинвестстрой».

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчётности общества с ограниченной ответственностью «Сибинвестстрой» (ОГРН 1135476089473, Российская Федерация, 630049, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Линейная, 30, офис 203), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года, отчёта о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах, в том числе отчёта об изменениях капитала, отчёта о движении денежных средств и отчёта о целевом использовании средств за 2020 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах и пояснительной записки к бухгалтерской отчётности за 2020 год, включая основные положения учётной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчётность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Сибинвестстрой» по состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчётности, 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 отчётности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному Кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчётность

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчётности руководство несёт ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчётности 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.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчётности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчётность 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 отчётности.

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 отчётности 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 учётной 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 отчётности 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 отчётности в целом, её структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет

ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в её основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Директор
ООО «ТаксМастер: Аудит»

*(Квалификационный аттестат аудитора № 01-000687,
выдан на основании решения СРО НП АИР от 25.06.2012 № 18
Квалификационный аттестат аудитора № К 009736
выдан на основании приказа
Минфина России от 30.12.2003 № 448,
общий аудит, без ограничения срока действия.
Член СРО ААС, ОРНЗ 22006112174)*

Е.А. Андриянова

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого
составлено аудиторское заключение

*(Квалификационный аттестат аудитора № 01-000687,
выдан на основании решения СРО НП АИР от 25.06.2012 № 18
Квалификационный аттестат аудитора № К 009736
выдан на основании приказа
Минфина России от 30.12.2003 № 448,
общий аудит, без ограничения срока действия.
Член СРО ААС, ОРНЗ 22006112174)*

Е.А. Андриянова

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ТаксМастер: Аудит»
630099, г. Новосибирск, ул. Ядринцевская 53/1, офис 610,
ОГРН 1105476012575, член саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество» (СРО ААС)
ОРНЗ 12006114333

«09» марта 2021 года



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2020 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Сибинвестстрой"	Форма по ОКУД	Коды 0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Вид экономической деятельности	Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	по ОКПО	41353555		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	5402563683		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	68.3		
Местонахождение (адрес)	630049, Новосибирская обл, Новосибирск г, Линейная ул, д. № 28, оф. 500	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "ТаксМастер:Аудит"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	5406632345
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1105476012575

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	38	49	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	195 090	48 195
	в том числе:				
	незавершенное строительство		-	195 090	48 195
	Итого по разделу I	1100	38	195 139	48 195
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	70 928	-	-
	в том числе:				
	готовая продукция, товары		70 928	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	511	282 429	3 359
	в том числе:				
	задолженность по ДДУ		-	275 354	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	65 974	10 168	41
	в том числе:				
	депозиты		61 600	10 115	-

	расчетный счет		4 374	17	4
	Прочие оборотные активы	1260	3	19	1
	Итого по разделу II	1200	137 416	292 616	3 401
	БАЛАНС	1600	137 454	487 755	51 596

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10 010	10 010	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	6	6	6
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	60 506	517	-
	Итого по разделу III	1300	70 522	10 533	16
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	484 242	-
	в том числе: заключенные ДДУ		-	484 242	-
	Итого по разделу IV	1400	-	484 242	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	720	720	31 331
	Кредиторская задолженность	1520	66 162	12 239	20 249
	в том числе: поставщики, подрядчики		26 063	12 221	-
	задолженность перед участниками долевого строительства по расторгнутым ДДУ без использования эскроу-счетов		35 374	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	50	21	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	66 932	12 980	51 580
	БАЛАНС	1700	137 454	487 755	51 586

Руководитель

Зудин Александр
Валерьевич

(расшифровка подписи)

9 февраля 2021 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2020 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Сибинвестстрой"	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД	0710002		
Вид экономической деятельности	Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	по ОКПО	41353555		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	5402563683		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	68.3		
		по ОКФС / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	64 770	42
	в том числе: экономию от реализации инвестиционного проекта		64 502	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	64 770	42
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	64 770	42
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	124	533
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	1	-
	Прочие расходы	2350	(182)	(41)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	64 713	534
	Налог на прибыль	2410	(4 724)	(17)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	59 989	517

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО			
	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	59 989	517
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Зудин Александр
Валерьевич

(расшифровка подписи)

9 февраля 2021 г.

Счет об изменении капитала
за Январь - Декабрь 2020 г.

Коды	
0710004	
31	12 2020
41353555	
5402563683	
68.3	
12300	16
384	

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Сибинвестстрой" Форма по ОКУД _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ Дата (число, месяц, год) _____
 Вид экономической деятельности Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе по ОКТО _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью по ОКФС / ОКВЭД 2 _____
 Ответственность Частная собственность по ОКЕИ _____
 Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3100	10	-	6	-	-	16
Увеличение капитала - всего:	3210	10 000	-	-	-	517	10 517
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	517	517
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	10 000	-	-	X	X	10 000
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	10 010	-	6	-	517	10 533
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3310	-	-	-	-	59 989	59 989
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	59 989	59 989
переводка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переводка 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 2020 г.	3300	10 010	-	6	-	60 506	70 522

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2019 г.		
		На 31 декабря 2018 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - всего				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной 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 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	70 522	10 533	16



Руководитель _____ Зудин Александр
 Валерьевич
 (подпись) _____ (расшифровка подписи)

9 февраля 2021 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Сибинвестстрой"</u>	по ОКПО	31	12	2020
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	41353555		
Вид экономической деятельности	<u>Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе</u>	по ОКВЭД 2	68.3		
Организационно-правовая форма / форма собственности			12300	16	
Сбщества с ограниченной ответственностью	<u>/ Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ			

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	189 345	189 460
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	268	42
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
целевое поступление в рамках ДДУ	4114	186 685	186 688
проценты по депозитам, отнесенным к ден.эквивалентам	4115	121	530
прочие поступления	4119	2 271	-
Платежи - всего	4120	(248 751)	(158 722)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(246 928)	(153 447)
в связи с оплатой труда работников	4122	(564)	(245)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(22)
компенсационный фонд (Застройщик)	4125	-	(4 831)
прочие платежи	4129	(1 259)	(177)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(59 406)	30 738
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-
--	------	---	---

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	115 212	10 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	115 212	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	10 000
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(30 611)
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	-	(30 611)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	115 212	(20 611)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	55 806	10 127
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	10 168	41
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	65 974	10 168
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Зудин Александр
Валерьевич

(расшифровка подписи)

9 февраля 2021 г.

**Отчет о целевом использовании средств
за Январь - Декабрь 2020 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (год, месяц, число)	0710003		
С/организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Сибинвестстрой"</u>		2020	12	31
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	41353555		
Вид экономической деятельности	<u>Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе</u>	ИНН	5402563683		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКВЭД 2	68.3		
Единица измерения:	<u>в тыс. рублей</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	188 888	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	186 685	188 888
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	186 685	188 888
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	(375 573)	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	(375 573)	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	(375 573)	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	188 888

Руководитель



**Зудин Александр
Валерьевич**

(расшифровка подписи)

9 февраля 2021 г.

**Полное наименование бухгалтерского баланса
и отчета 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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода					
			На начало года		Выбыло				Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения					
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация							
Нематериальные активы - всего	5100	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5110	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
		5120	5121	5120	5121	5120	5121
Всего							
в том числе:							

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателей	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не достигших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2020г.	-	-	-	-	
	5170	за 2019г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2020г.	-	-	-	-	
	5171	за 2019г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2020г.	-	-	-	-	
	5190	за 2019г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2020г.	-	-	-	-	
	5191	за 2019г.	-	-	-	-	



Руководитель _____ Зудин Александр
 Валерьевич
 (подпись) _____
 (расшифровка подписи)

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		Переоценена			
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизация	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2020г.	57	(7)	-	-	(11)	-	-	57	(19)
	5210	за 2019г.	-	-	57	-	(7)	-	-	-	(7)
Здания	5201	за 2020г.	57	(7)	-	-	(11)	-	-	57	(19)
	5211	за 2019г.	-	-	57	-	(7)	-	-	-	(7)
Учлено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и инвестиционные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020г.	195 090	257 739	(462 829)	-	-
	5250	за 2019г.	48 195	146 952	-	(57)	195 090
в том числе:	5241	за 2020г.	22 310	41 189	(83 499)	-	-
	5251	за 2019г.	262	22 048	-	-	22 310

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

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 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	5202	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	7 401	35 843	28 442
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Освоенные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель  Зудин Александр
Валерьевич
(расшифровка подписи)

9 февраля 2021 г.

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	Поступило	выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура		
						первоначальная стоимость	накопленная корректура					
Долгосрочные - всего	5301	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Краткосрочные - всего	5302	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5305	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5306	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме граждан) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений				



 Руководитель Зудин Александр Валерьевич (подпись)

 Зудин Александр Валерьевич

 (расшифровка подписи)

9 февраля 2021 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			себе-стоимость	всплила резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убыток от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (явками)	себе-стоимость	всплила резерва под снижение стоимости	
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2020г.	-	-	70 950	(22)	-	-	-	-	70 928	-
	5420	за 2019г.	-	-	18	(18)	-	-	X	-	-	-
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2020г.	-	-	22	(22)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2019г.	-	-	18	(18)	-	-	-	13	-	-
Готовая продукция	5402	за 2020г.	-	-	70 928	-	-	-	-	-	70 928	-
	5422	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5408	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залого

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель Зудин Александр Валерьевич
(подпись) _____
(расшифровка подписи)

9 февраля 2021 г.

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

Наименование показателей	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода							
			уменьшен по условиям договора	увеличен резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло			перевод из кредиторов в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долго-кредиторскую задолженность	уменьшен по условиям договора	увеличен резерва по сомнительным долгам			
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке операциям)	применены проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва									
Дебиторская задолженность - всего	5501	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5521	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
в том числе:																		
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы выданные	5503	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая	5504	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5505	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5525	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Кредиторская задолженность - всего	5510	за 2020г.	282 429	-	324	-	-	(322 335)	-	-	-	-	-	-	-	511	-	
	5530	за 2019г.	3 359	-	279 070	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	282 429	-	
в том числе:																		
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2020г.	340	-	-	-	-	(183)	-	-	-	-	-	-	-	157	-	
	5531	за 2019г.	-	-	340	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	340	-	
Авансы выданные	5512	за 2020г.	6 411	-	84	-	-	(6 410)	-	-	-	-	-	-	-	88	-	
	5532	за 2019г.	3 359	-	3 052	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 411	-	
Прочая	5513	за 2020г.	275 876	-	240	-	-	(315 742)	-	-	-	-	-	-	-	209	-	
	5533	за 2019г.	-	-	275 678	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	275 678	-	
задолженность по ДДУ	5514	за 2020г.	275 354	-	-	-	-	(310 728)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5534	за 2019г.	-	-	275 354	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	5500	за 2020г.	282 429	-	324	-	-	(322 335)	-	-	-	-	-	-	-	511	-	
	5520	за 2019г.	3 359	-	279 070	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	282 429	-	

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 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	-	-	-	-	-	-
прочие	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Колоничные за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающаяся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
кредиты	5552	за 2020г.	-	115 212	-	(115 212)	-	-	-	-
	5572	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2020г.	-	720	-	(720)	-	-	-	-
	5573	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочие	5554	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020г.	12 909	16 470	656	(3 336)	-	-	-	66 882
	5580	за 2019г.	51 580	11 037	-	(49 658)	-	-	-	12 959
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020г.	12 221	15 750	98	(2 007)	-	-	-	26 063
	5581	за 2019г.	20 249	11 029	-	(19 047)	-	-	-	12 221
авансы получены	5562	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020г.	17	17	-	(11)	-	-	-	4 725
	5583	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	17
кредиты	5564	за 2020г.	-	-	590	(590)	-	-	-	-
	5584	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2020г.	720	720	-	(720)	-	-	-	720
	5585	за 2019г.	31 331	-	-	(30 611)	-	-	-	720
прочие	5566	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	36 374
	5586	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5587	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2020г.	12 909	16 470	656	(3 336)	-	-	-	66 882
	5570	за 2019г.	51 580	11 037	-	(49 658)	-	-	-	12 959

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель Зудин Александр Валерьевич
(подпись) _____
(расшифровка подписи)

Сводный отчет о прибылях и убытках (расходы) за 2020 г. и за 2019 г.

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	-	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по основным видам деятельности	5690	-	-

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5608, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Руководитель Зудин Александр Валерьевич
(подпись) Зудин Александр Валерьевич
(расшифровка подписи)

02 9 февраля 2021 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	21	43	14	(1)	50
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков - в части зар. платы	5701	16	35	(10)	-	41
Резерв на оплату отпусков - в части страховых взносов	5702	5	9	(4)	(1)	9



Руководитель _____ Зудин Александр
 Валерьевич
 (расшифровка подписи)

9 февраля 2021 г.

С Обеспечения обязательств ООО

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Зудин Александр
Валерьевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

9 февраля 2021 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2020г.		за 2019г.	
		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:					
	5910	-	-	-	-
	5920	-	-	-	-
	5911	-	-	-	-
	5921	-	-	-	-



Зудин Александр
Валерьевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

9 февраля 2021 г.

ООО «Сибинвестстрой»

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2020 ГОД

1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ.

Полное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «Сибинвестстрой»

Сокращенное наименование Общества: ООО «Сибинвестстрой»

Место нахождения: 630049, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Линейная, дом № 30, офис 203

Зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным номером 1135476089473 Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Заельцовскому району г. Новосибирска 23 мая 2013 года.

Постановка на учет в налоговом органе осуществлена Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Заельцовскому району г. Новосибирска 23 мая 2013 года за идентификационным номером налогоплательщика (ИНН) 5402563683 с кодом причины постановки на учет (КПП) 540201001.

Общество создано на неограниченный срок деятельности.

Основной целью Общества является осуществление деятельности в области строительства и реализации объектов недвижимости, направленной на получение прибыли и ее распределение между участниками в соответствии с действующим законодательством и Уставом Общества.

Уставной капитал Общества определен в размере 10 010 000 (Десять миллионов десять тысяч) рублей и оплачен полностью. Доли участников находятся в залоге в обеспечение обязательств по кредитному договору. Кредитный договор №3-20/НКЛ-1ф от 28.04.2020 г. погашен полностью 15.12.2020 г. в сумме основного долга 115 211 948,31 рублей и проценты за пользование кредитными средствами – 597 818,08 рублей. В настоящее время принимаются меры для снятия обременения с долей участников Общества

Участниками Общества и конечными бенефициарами по состоянию на 31 декабря 2020 года являются:

- Зудин Александр Валерьевич, размер доли в уставном капитале составляет 70,0 (Семьдесят) процентов или 7 007 000 (Семь миллионов семь тысяч) рублей;

- Кузмичёв Юрий Анатольевич, размер доли в уставном капитале составляет 30,0 (Тридцать) процентов или 3 003 000 (Три миллиона три тысячи) рублей.

Списочная численность работающих по состоянию на 31 декабря 2020 года – 1 человек, в т. ч. внешние совместители – 1 человек.

Единоличный исполнительный орган – директор Зудин Александр Валерьевич назначен на должность на основании Протокола заседания Общего собрания учредителей Общества №1 от 29.03.2013 года на срок 5 лет. Протоколом заседания Общего собрания учредителей Общества №3 от 29.03.2018 года полномочия продлены до 29 марта 2023 года.

Дивиденды не выплачивались.

2. РАСКРЫТИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ, ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ.

Бухгалтерская отчетность позволяет составить достоверное и полное представление о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении. Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из правил, установленных российским законодательством по бухгалтерскому учету.

При формировании бухгалтерской отчетности Общества обеспечена нейтральность информации, содержащейся в ней, т.е. исключено одностороннее удовлетворение интересов одних групп пользователей бухгалтерской отчетности перед другими.

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 09.11.2020 № 368-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации» в учетную политику в отчетном периоде вносились дополнения относительно того, что к средствам целевого финансирования приравниваются средства участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ.

Организация не применяет досрочно ФСБУ 5/2019, ФСБУ 6/2020, ФСБУ 25/2018, ФСБУ 26/2020

Раскрытие отдельных положений правил учета активов и обязательств, принятых учетной политикой, с учетом показателя существенности 5%:

1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности.

Обществом для строительства и организации строительства объекта капитального строительства *«Многоквартирный 17-этажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой – II этап строительства многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой»* в 2018 году был **взят в аренду земельный участок площадью 5 372 кв. м., кадастровый номер 54:35:082835:2, адрес: г. Новосибирск, улица Героев Революции,70 в Первомайском районе.**

В связи с завершением строительства и получением в отчетном году 14.12.2020 года разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта капитального строительства Договор аренды земельного участка был расторгнут.

Общество для осуществления своей хозяйственной деятельности **арендует офисное помещение по адресу: г. Новосибирск, ул. Линейная, дом 28, офис 500.** На забалансовый учет офисное помещение поставлено в рыночной оценке согласно отчету независимой экспертной организации ООО «ССК-Оценка» в сумме 7 400 872,00 рубля.

2. Незавершенное строительство

Общество в 2017 году начало, а в отчетном году завершило реализацию **инвестиционного проекта по строительству многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой по адресу: г. Новосибирск, улица Героев Революции,70 в Первомайском районе.** Возможность разработки самого инвестиционного проекта возникла с приобретением незавершенного строительством объекта (кадастровый номер 54:35:082835:106), расположенного на земельном участке площадью 5 372 кв. м., кадастровый номер 54:35:082835:2, адрес: г. Новосибирск, Первомайский район, улица Героев Революции,70.

Проект осуществляется в один этап, Мэрией города Новосибирска выдано разрешение на строительство №54-Ru54303000-181-2018 от 29.06.2018 года.

В 2020 году получено разрешение на ввод объектов в эксплуатацию:

«Многоквартирный 17-этажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой – II этап строительства многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой» - Мэрией города Новосибирска выдано разрешение №54-Ru 54303000-208-2020 от 14.12.2020 года.

Обязательства перед дольщиками по передаче объектов долевого участия выполнены частично на 97,53%. Финансовый результат по этим этапам определен Обществом в 4 квартале 2020 года.

По состоянию на 31 декабря 2020 года осуществлены и числятся в учете следующие виды капитальных затрат на счетах 08.03 «Строительство объектов основных средств», 08.04 «Приобретение объектов основных средств» (стр. 1190 Бухгалтерского баланса):

Объект капитального строительства	Капитальные затраты, руб.			
	на 01.01.2020	Изменение в течение 2020 г.	Причина изменений	на 31.12.2020
Многоквартирный 17-этажный ж/дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения	108 700 884,20	+ 205 772 370,76	Признание капитальных затрат по строительству объекта	0,00
		- 314 473 254,96	Закрытие всех капитальных затрат, в том числе	
		- 289 933 494,44	на счет 86 (Целевое финансирование)	
		- 24 539 760,52	на счет 43 (Готовая продукция)	
Подземная автостоянка и общественные помещения	31 944 433,38	+ 47 536 654,07	Признание капитальных затрат по строительству объекта	0,00
		- 79 481 087,45	Закрытие всех капитальных затрат, в том числе	
		- 43 633 597,88	на счет 86 (Целевое финансирование)	
		- 35 820 839,57	на счет 43 (Готовая продукция)	
Подлежащие распределению по объектам комплексной застройки Героев Революции	7 639 032,65	+ 49 293 224,20	Признание капитальных затрат по строительству объекта	0,00
		- 56 932 256,85	Распределение капитальных затрат по объектам строительства, в том числе	
		- 46 217 663,44	на Многоквартирный 17-этажный ж/дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения	
		- 10 714 593,41	на Подземную автостоянку и общественные помещения	
КТПН	0,00	+ 5 403 000,00	Признание капитальных затрат по строительству объекта	0,00
		- 5 403 000,00	Закрытие всех капитальных затрат, в том числе	
		- 4 606 643,01	на счет 86 (Целевое финансирование)	
		- 796 356,99	на счет 43 (Готовая продукция)	
Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 54:35:082835:106	24 496 000,00	- 24 496 000,00	Включение в состав капитальных затрат, подлежащих распределению по объектам комплексной застройки Героев Революции	0,00

Кроме этого, сумма накопленного на счетах 19.08, 19.04 НДС по указанным объектам капитального строительства закрыта по всем капитальным затратам,

Объект капитального строительства	НДС по капитальным затратам, руб.			
	на 01.01.2020	Изменение в течение 2020 г.	Причина изменений	на 31.12.2020
Многоквартирный 17-этажный ж/дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения	16 633 069,43	+ 33 947 708,02	НДС по понесенным капитальным затратам по строительству объекта	0,00
		- 50 580 777,45	Закрытие НДС по всем капитальным затратам, в том числе	
		- 46 633 732,25	на счет 86 (Целевое финансирование)	
		- 3 947 045,20	на счет 43 (Готовая продукция)	
Подземная автостоянка и общественные помещения	5 303 103,12	+ 7 614 805,86	НДС по понесенным капитальным затратам по строительству объекта	0,00
		- 12 917 908,98	Закрытие НДС по всем капитальным затратам, в том числе	
		- 7 094 063,80	на счет 86 (Целевое финансирование)	
		- 5 823 845,18	на счет 43 (Готовая продукция)	
Подлежащие распределению по объектам комплексной застройки Героев Революции	373 581,95	+ 3 681 590,76	НДС по понесенным капитальным затратам по строительству объекта	0,00
		- 4 055 172,71	Распределение НДС по объектам строительства, в том числе	
		- 3 300 733,77	на Многоквартирный 17-этажный ж/дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения	
		- 754 438,94	на Подземную автостоянку и общественные помещения	

Общая сумма задолженности по выполненным, но не оплаченным работам, услугам, поставкам по инвестиционному проекту – 26 062 593,40 руб., задолженность перед участниками долевого строительства по расторгнутым ДДУ без использования эскроу-счетов – 35 373 940,00 рублей (стр. 1521 форма Бухгалтерского баланса)

3. Запасы

В результате завершения реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения в собственности Общества в составе готовой продукции сформировались жилые и нежилые помещения.

Объект капитального строительства	Количество квартир, машино-мест, нежилых помещений		
	всего по проекту	переданных или подлежащих передачи должникам	оставшихся в собственности Общества в составе готовой продукции
Подземная автостоянка и общественные помещения	38 машино-мест 2офиса	10 машино-мест 1 офис	28 машино-мест 1 офис
Многоквартирный 17-этажный ж/дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения	156 квартир 1 офис	150 квартир 1офис	6 квартир -

Стоимость машино-мест, жилых и нежилых помещений, оставшихся в собственности Общества в составе готовой продукции:

Готовая продукция (группы, укрупнено)	на 01.01.2020	Изменение в течение 2019 г.	Причина изменений	на 31.12.2020
Машино-места				
- количество, шт.	-	+ 28	Машино-места во вновь сданной подземной автостоянке.	28
- стоимость, руб.	-	+ 21 970 599,64		21 970 599,64
Нежилые помещений				
- количество, шт.	-	+ 1	Нежилое помещение во вновь сданных Объектах капитального строительства	1
- стоимость, руб.	-	+ 20 127 261,45		20 127 261,45
Квартиры				
- количество, шт.	-	+ 6	Квартиры во вновь сданном Объекте капитального строительства	6
- стоимость, руб.	-	+ 28 829 986,37		28 829 986,37
ИТОГО:				70 927 847,46

3. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА СТРУКТУРЫ БАЛАНСА И ДИНАМИКА ПРИБЫЛИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

тыс. руб.

Статья баланса	на 31.12.2020	на 31.12.2019	Изменение (+ прирост, - снижение)		Комментарий
			в абсолютных величинах	в относительных величинах	
Основные средства	38	49	- 11	- 22,45%	Снижение остаточной стоимости в связи с начислением амортизации
Незавершенное строительство	0	195 090	-195 090	- 100%	Завершена реализация инвестиционного проекта, списание капитальных затрат для определения финансового результата
Запасы	70 928	0	+ 70 928	+ 100%	Включение в состав готовой продукция жилых, нежилых помещений, машино-мест
Дебиторская задолженность	511	282 429	- 281 918	- 99,82%	1. Освоены авансы контрагентам, связанным с реализацией инвестиционного проекта, 2. Погашены ДДУ с рассрочкой платежей
Уставный капитал	10 010	10 010	0	0 %	
Нераспределенная прибыль	60 506	517	+ 59 989	+ 11 603,29 %	Определение финансового результата от реализации инвестиционного проекта

Прочие долгосрочные обязательства	0	464 242	- 464 242	- 100%	Завершена реализация инвестиционного проекта
Заемные средства в краткосрочных обязательствах	720	720	0	0%	Заемные средства не привлекались и не погашались
Кредиторская задолженность краткосрочная	66 162	12 239	+ 53 923	+ 440,58%	Возникновение задолженности: 1) перед участниками долевого строительства по расторгнутым ДДУ; 2) перед поставщиками и подрядчиками за выполненные работы.

ООО "Сибинвестстрой"

Расшифровка статьи баланса 1370 "Нераспределенная прибыль" (руб.)

Финансовый результат	Год возникновения	Сумма, руб.	Использование		Примечание
			год	сумма, руб.	
1. Нераспределенная прибыль	2019 год	516 413,87	-	-	Убытки за период 2013-2018 года погашены за счет дополнительного капитала в общей сумме 53 518,00 руб.
	2020 год	59 989 411,21	-	-	Определен финансовый результат по деятельности Застройщика

4. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.

Не наступали.

5. ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ СДЕЛОК, ПРИЗНАВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ «ОБ ОБЩЕСТВАХ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ» КРУПНЫМИ СДЕЛКАМИ.

Наименование и дата совершения сделки	Контрагент	Существенные условия сделки	Орган управления Общества, принявший решение об одобрении сделки
Заключение Договора невозобновляемой кредитной линии №3-20/НКЛ-1Ф, 28.04.2020 г. (погашен 15.12.2020г.)	ПАО Банк «ФК Открытие»	Получение Организацией кредита в сумме 182 000 000, 00 рублей с датой погашения не позднее 30.06.2021 г. с расчетной процентной ставкой. Договор обеспечивается залогом. Сделка связана с возможностью отчуждения Обществом имущества, цена которого составляет более 25% балансовой стоимости от активов Общества.	Общее собрание участников
Заключение Договора об ипотеке права аренды ООО «Сибинвестстрой» №3-20/ИП-1Ф, 22.05.2020	ПАО Банк «ФК Открытие»	Передача в залог права аренды земельного участка на территории города Новосибирска №127039р от 30.05.2018г. в пределах срока действия договора аренды, стоимость залога составляет 10 091 250,00 рублей	Общее собрание участников
Заключение Договора №3-20/ЗП1-1Ф, 28.04.2020	ПАО Банк «ФК Открытие»	Залог прав Банку на общую сумму 192 299 100,00 рублей до полного погашения Договора невозобновляемой кредитной линии №3-20/НКЛ-1Ф от 28.04.2020 г.	Общее собрание участников

6. ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ СДЕЛОК, ПРИЗНАВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ «ОБ ОБЩЕСТВАХ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ» СДЕЛКАМИ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЕТСЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ.

Наименование и дата совершения сделки	Контрагент	Лица, заинтересованные в совершении сделки	Существенные условия сделки	Орган управления Общества, принявший решение об одобрении сделки
-	-	-	-	-

7. ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ 2020 ГОДУ ОПЕРАЦИЙ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ.

Основание связанности	Характер операций	Стоимостные показатели, руб.		
		Сальдо на начало	Обороты	Сальдо на конец
Зудин Антон Александрович				
По семейному Кодексу РФ является сыном Учредителя Общества	Подписанный ДДУ расторгнут, расчеты не проводились	0,00	400 000,00 (Д-т) 400 000,00 (К-т)	0,00
ИП Зудин Александр Валерьевич				
Размер доли в уставном капитале Общества 70 % как у физического лица	Предоставление в аренду офисного помещения, расчеты производятся в денежной форме	0,00	107 280,00 (Д-т) 107 280,00 (К-т)	0,00
ООО «ПБ-Сибинвестстрой»				
Тот же состав учредителей; один и тот же единственный исполнительный орган как физическое лицо	Выполняет проектные работы, авторский надзор и услуги технического заказчика, расчеты производятся в денежной форме	1 752 950,00 (К-т)	7 679 600,00 (Д-т) 6 706 560,00 (К-т)	779 910,00 (К-т)
ООО АН "Сибинвестстрой"				
Тот же состав учредителей	Оказывает Обществу услуги риэлтерские по поиску участников долевого строительства, расчеты производятся в денежной форме	658 508,00	9 436 621,84 (Д-т) 9 354 316,08 (К-т)	576 202,24 (К-т)
	Не погашен беспроцентный заём, расчеты производятся в денежной форме	155 000,00 (К-т)	0,00 (Д-т) 0,00 (К-т)	155 000,00 (К-т)
ООО «СИБСТРОЙ»				
Тот же состав учредителей	Осуществление строительства объектов капитального строительства в качестве генерального подрядчика, расчеты производятся в денежной форме	9 258 343,86 (К-т)	225 432 353,46 (Д-т) 240 400 939,92 (К-т)	24 226 930,32 (К-т)
	Прочие операции по обеспечению стройплощадки электрической энергией	339 905,94 (Д-т)	1 610 305,61 (Д-т) 1 793 352,75 (К-т)	156 858,80 (Д-т)
ООО УК «Сибинвестстрой»				
по Семейному Кодексу РФ один из учредителей Общества является супругом учредителя ООО УК «Сибинвестстрой»	Предоставление услуг коммунальных услуг и техническое обслуживание по офисному помещению	0,00	30 136,18 (Д-т) 30 136,18 (К-т)	0,00
ООО «Выборная»				
Один из учредителей Общества с долей 70% является единственным учредителем ООО «Выборная»	Не погашен беспроцентный заём, расчеты производятся в денежной форме	565 000,00 (К-т)	0,00 (Д-т) 0,00 (К-т)	565 000,00 (К-т)

В 2020 году выплачивалось вознаграждение директору в виде заработной платы, предусмотренной Трудовым договором.

8. РИСКИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Судебные разбирательства, находящиеся в судах различных инстанций по состоянию на 31.12.2020 года, а также судебные разбирательства, по которым вынесено решение суда в течение проверяемого периода 2020 года, отсутствуют. Соблюдаются обязательства перед участниками долевого строительства.

Общество оценивает влияние страновых и региональных рисков как незначительное. Вероятность военных конфликтов, введение чрезвычайного положения и забастовки, стихийные бедствия, прекращение или перебои в транспортном сообщении маловероятны.

Общество анализирует свою чувствительность к рыночным рискам, связанным с возможными неблагоприятными последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен на товары, работы, услуги, процентные ставки, курсов иностранных валют. По состоянию на отчетную дату организация оценивает влияние рыночных рисков как невысокое.

Пандемия коронавируса (COVID-19), вспышка которого произошла в первом квартале 2020 года, предполагает различные меры по предотвращению, сдерживанию и подавлению ее распространения, включая транспортные ограничения, ограничения на проведение собраний и встреч, карантин и изоляцию. И хотя 2020 год принес ухудшение экономической ситуации в связи с коронавирусом и ослабление экономической активности многих организаций, на величину финансирования и формирование финансового результата от деятельности Общества в 2020 году пандемия не повлияла. Дальнейшее развитие ситуации в экономике России будет зависеть в том числе от мер, принимаемых Правительством Российской Федерации и Банком России для преодоления негативных последствий, вызванных коронавирусом и внешнеполитическими факторами. Обществом предпринимаются все необходимые меры для сохранения финансовой устойчивости в сложившихся обстоятельствах. Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам.

Директор  (Зудин А.В.)

«09» февраля 2021 года

Прошнуровано, пронумеровано

Всего

44

Подпись

Е.А.А.

